

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

ORMOY

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme prescrit le 20 septembre 2022

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 10 juin 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 10 juin 2025 approuvant le plan local d'urbanisme d'Ormoy

Le maire,
Sylvie CHALLES

Date : 28 mai 2025

Phase : **Approbation**

N° de pièce : **4.1**

 gilson & associés
urbanisme et paysage

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|----|
| TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL .. | 3 |
| I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL..... | 4 |
| II RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE REPÉRÉ..... | 4 |
| III RISQUES ET NUISANCES..... | 5 |
| IV RÈGLES S'IMPOSANT AUX DESTINATIONS D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC | 5 |
| V TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER, ISOLATION, DESSERTE PAR LES RÉSEAUX..... | 6 |
| VI DESSERTE PAR LES VOIES, STATIONNEMENT..... | 7 |
| VII DESSERTE PAR LES RÉSEAUX..... | 8 |
| VIII PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS | 9 |
| IX ORGANISATION DU TERRITOIRE EN 3 CATEGORIES DE ZONES..... | 10 |
| X RAPPELS : PERMIS, DÉCLARATIONS PRÉALABLES, AUTORISATIONS | 11 |
| XI ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES | 11 |
| XII ORGANISATION ET COMPOSITION DU REGLEMENT | 11 |
| TITRE 2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 14 |
| II. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua | 15 |
| Chapitre Ue II Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | 15 |
| Chapitre Ua I Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères | 18 |
| III. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue | 23 |
| Chapitre Ue III Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | 23 |
| Chapitre Ue II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères | 25 |
| IV. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uj..... | 28 |
| Chapitre Uj I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | 28 |
| Chapitre Uj II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères | 29 |
| TITRE 3 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE | 32 |
| I. REGLES APPLICABLES A LA ZONE A | 33 |
| Chapitre A I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | 33 |
| Chapitre A II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères | 36 |
| TITRE 4 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE | 40 |
| I. REGLES APPLICABLES A LA ZONE N | 41 |
| Chapitre N I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | 41 |
| Chapitre N II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères | 44 |
| ANNEXES | 46 |
| ANNEXE 1 | 47 |

| | |
|---|-----------|
| Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies | 47 |
| ANNEXE 2 | 48 |
| Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement | 48 |

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Ormoy (Eure-et-Loir).

II RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE REPÉRÉ

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux visant à modifier ces éléments devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

Leur démolition partielle ou totale est subordonnée à permis de démolir.

La restauration et la réhabilitation des éléments repérés doivent être conduites dans le respect de leur architecture :

- Répartition des volumes,
- Disposition et proportions des ouvertures,
- Aspect des matériaux,
- Pentes des toitures,
- Souches de cheminées

En cas de projet, il est conseillé de contacter l'UDAP ou le CAUE.

S'agissant des murs de clôture, leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique (ou similaire d'aspect et de pose), ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 3 m de largeur. Les travaux de restauration de ces murs ne pourront être autorisés qu'à condition d'en maintenir ou d'en améliorer sensiblement la qualité et l'aspect.

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysager et écologiques

Toute modification, défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale (alignements, boisements, éléments isolés...), remblai partiel ou total des éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu et composées d'essences locales¹.

¹ Voir la Palette végétale proposée en annexe au présent règlement.

Le remblaiement et l'assèchement des mares identifiées repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique sont interdits.

III RISQUES ET NUISANCES

Remontée de nappes

Une bonne partie de la commune est classée en zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM). Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

<https://www.georisques.gouv.fr/>

Axes de ruissellement

Dans les parties du territoire concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 5 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement. Le remblaiement et toute interruption des fossés, des talwegs et des axes d'écoulement figurant au règlement graphique est interdit. Les exhaussements et affouillements sont également interdits.

Retrait et gonflement des argiles

Bien que la majeure partie du territoire soit en aléa faible, certains secteurs comportent des sols argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

<http://infoterre.brgm.fr/page/alea-retrait-gonflement>

Mouvement de terrain

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou marnières, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

<https://www.georisques.gouv.fr/>

IV RÈGLES S'IMPOSANT AUX DESTINATIONS D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale.

V TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER, ISOLATION, DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sauf prescription contraire, les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Rétention des 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 (bassin de retenue et d'infiltration, cuve suivie d'une infiltration dans le terrain, noue...). 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'usager 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 s'il existe.

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

Isolation par l'extérieur

Sauf pour les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'isolation par l'extérieur. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Desserte par les réseaux numériques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux seront obligatoirement enterrés.

Équipements techniques

Les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc..., s'ils sont autorisés dans le Ormoy – plan local d'urbanisme, règlement

présent règlement, ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore. Sauf impossibilité technique, ils ne devront pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies visant à les intégrer au paysage naturel et urbain.

VI DESSERTE PAR LES VOIES, STATIONNEMENT

Desserte par les voies publiques ou privées

- Accès
Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son ou ses propriétaires ne produisent une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'urbanisme.
- Voirie
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés.

A minima, il sera exigé un minimum de 2 places de stationnement pour tout nouveau logement. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) il sera également exigé, sur le futur espace collectif, au moins deux places de stationnement par logements créés ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du présent règlement, 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 cela dans les conditions définies par l'article L.151-33 du code l'urbanisme.

Stationnement des caravanes

Dans toutes les zones, les caravanes ne constituant pas la résidence de leur utilisateur ne sont autorisées que si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises fermés.

VIDESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau et électricité

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

L'ensemble des prescriptions du règlement intercommunal d'eau potable de l'Agglo du Pays de Dreux doit être respecté.

Pour les activités industrielles ou artisanales, il convient de se rapprocher du service public d'eau potable pour garantir que la consommation d'eau estimée pour le projet est en adéquation avec les possibilités de distribution du réseau public.

Toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

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

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

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

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel, et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessous.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un traitement approprié pour être conforme à la réglementation.

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

Eaux pluviales

Toute nouvelle construction doit être conçue de façon à garantir, sur son terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales.

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

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

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer intégralement les eaux pluviales par infiltration dans le sol ou par évacuation dans des eaux superficielles, un rejet en quantité limitée des eaux pluviales dans le réseau du domaine public d'évacuation des eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être accordé. Cet écoulement des eaux vers le collecteur public devra respecter des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau et à la réglementation en vigueur.

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

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

Transport publics d'électricité

L'ensemble des règles du présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnés dans la liste des servitudes.

Télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Collecte des déchets

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte des déchets.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

VIII PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Droit des tiers

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Il faut noter aussi que, nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code Civil, le Code de l'Environnement, le Code Rural, le Code Forestier, le règlement sanitaire départemental...

IX ORGANISATION DU TERRITOIRE EN 3 CATEGORIES DE ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en trois catégories de zones :

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Article R151-18

Elles sont désignées par l'indice U et régies par les dispositions du titre II du présent règlement. Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- Le **secteur Ua**, qui correspond au secteur à dominante d'habitat.
- Le **secteur Ue**, qui correspond au secteur à dominante d'équipements publics.
- Le **secteur Uj**, qui correspond au secteur de jardins en zone urbaine.

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Article R151-22

Elles sont désignées par l'indice A et régies par les dispositions du titre IV du présent règlement. Cette zone correspond au secteur principalement destiné à l'activité agricole.

- Le **secteur A**, qui correspond à la zone agricole.
- Le **secteur Ah**, qui correspond à un STECAL à vocation d'habitat.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;
- 2) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5) Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues »». Article R151-24

Elles sont désignées par l'indice N et régies par les dispositions du titre V du présent règlement. Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivantes :

→ Le **secteur N**, qui correspond à la zone de protection du paysage.
Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

X RAPPELS : PERMIS, DÉCLARATIONS PRÉALABLES, AUTORISATIONS

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L311-1 à L312-1 du Code Forestier.

Article L111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf [...] le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

XI ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

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.

XII ORGANISATION ET COMPOSITION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

***Chapitre I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale.

- Article 1 Destination des constructions (articles R151-27 à R151-29), interdictions et limitation de certains usages (articles R151-30 à R151-36)
- Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle (articles R151-37 à R151-38)

***Chapitre II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

(articles R151-39 à R151-42)

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments. Elle fixe également les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment. Elle précise les aspects extérieurs ainsi que les bâtis repérés au titre de l'article L151-19.

- Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
- Article 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- Article 6 : Emprise au sol des constructions
- Article 7 : Hauteur des constructions
- Article 8 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 9 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions
- Article 10 : Le stationnement

TITRE 2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

II. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au secteur à dominante d'habitat du bourg d'Ormoy. Elle correspond également au périmètre délimité des abords de l'église, ce qui implique un avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France pour toutes demandes d'urbanisme.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Ue II Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ua 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

| | Destinations | Sous-destinations | |
|----------------------|--|--|---|
| Constructions | Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Autorisé s'il s'agit d'extensions ou d'annexes de constructions et installations à usage agricole préexistantes. |
| | | Exploitation forestière | Interdit |
| | Habitation | Logement | |
| | | Hébergement | |
| | Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Autorisé si elle ne présente pas d'incompatibilité avec l'environnement habité, et s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes. |
| | | Restauration | Autorisé s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes. |
| | | Commerce de gros | Interdit |
| | | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| | | Cinéma | |

| Destinations | Sous-destinations | |
|--|---|---|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Hôtels | Autorisé s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes. |
| | Autres hébergements touristiques | Interdit |
| | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | |
| | Salles d'art et de spectacles | Autorisé si elle ne présente pas d'incompatibilité avec l'environnement habité, et s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes. |
| | Équipements sportifs | |
| | Lieux de culte | |
| | Autres équipements recevant du public | |
| | Industrie | Interdit |
| | Entrepôt | Interdit |
| | Bureau | Autorisé s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes. |
| | Centre de congrès et d'exposition | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | Interdit |
| Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols | Affouillements et exhaussements de sol | Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers. |
| | Hébergement d'animaux | Interdit |
| | Dépôts de véhicules hors d'état de marche | Interdit |
| | Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...) | Interdit |
| | Stationnement de caravanes sur un terrain nu | Interdit |

| | Destinations | Sous-destinations | |
|--|--|--------------------------|----------|
| | Aménagement de terrains de stationnement de caravanes | | Interdit |
| | Aménagement de terrains de camping et de caravaning | | Interdit |
| | Ouverture de carrière | | Interdit |
| | Installations classées pour la protection de l'environnement | | Interdit |
| | Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...) | | Interdit |
| | Abris pour animaux | | Interdit |
| | Antennes relais | | Interdit |

Article Ua 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Ua I Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

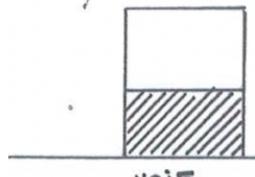
Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contigües, chaque lot bâti ou à bâtrir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article Ua 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer (figure 1).

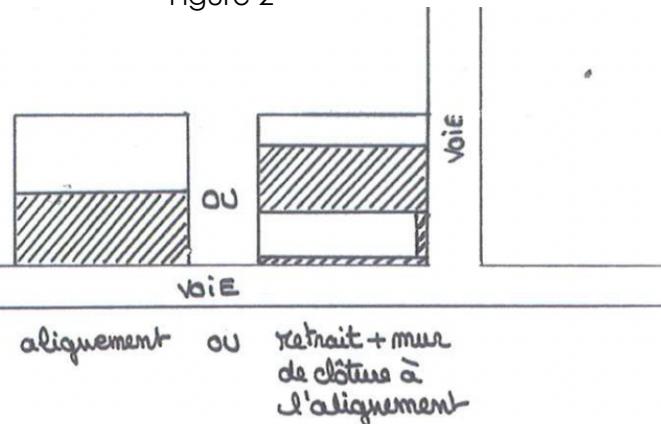
Les constructions peuvent néanmoins être édifiées en retrait d'un minimum de 2 m, sous réserve que la continuité de l'alignement soit assurée par les clôtures. Il en va de même pour les retours s'agissant des parcelles situées à l'intersection des deux voies (figure 2). Les constructions peuvent aussi être scindées en deux et réunies par un porche.

Figure 1



alignement

Figure 2

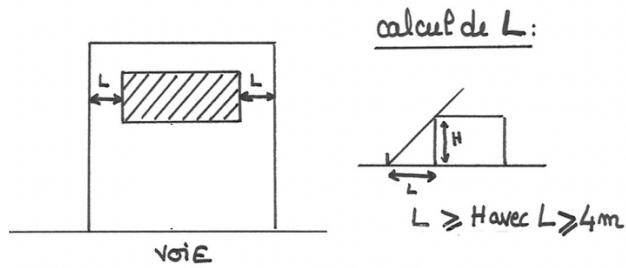


En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Ua 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait dont la distance, comptée horizontalement de tout point le plus proche de la limite séparative, est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m (figure 3).

Figure 3



Dans le cas des constructions annexes, elles pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum d'1,50 m. Les constructions annexes de type loggias, escaliers, ou saillies sont autorisées dans la marge de recul.

Article Ua 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article Ua 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain.

L'assiette de calcul inclut les extensions et annexes, exception faite des piscines.

Article Ua 7. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et des combles (R+C). La hauteur maximum des constructions mesurée l'égout du toit devra être inférieure ou égale à 4,25 m.

En cas d'extensions, cette règle ne s'appliquera pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Ua 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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 ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect extérieur des constructions

Pour les toitures des constructions principales et leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m²), en chaume ou en matériaux d'aspect identique. Pour les vérandas ou les verrières, d'autres formes de toiture peuvent être admises ; le verre et les matériaux similaires d'aspect (polycarbonate, ...) sont autorisés.

Pour les annexes, les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Les matériaux de toiture seront de teinte identique à celle de la construction principale et les tôles ondulées interdites.

Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des murs de la région.

Constructions à usage agricole : en plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.

En toiture, des constructions neuves ou existantes, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Rénovation du bâti ancien

Les bâtiments anciens seront restaurés en conservant ou en restituant leur caractère :

- dimensions et disposition des baies d'origine,
- dispositions constructives traditionnelles : chaînes d'angle, harpes, corniches, bandeaux, soubassement en pierre,

- faux appareillages, décor, corniche, bandeaux, pilastres, chambranles moulurés en plâtre.

Des modifications n'altérant pas leur caractère sont envisageables :

- verrières, panneaux menuisés de conception moderne,
- extensions dans un vocabulaire architectural contemporain mettant en œuvre des techniques également contemporaines.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou en bauge, de hauteur comprise entre 1,4 m et 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Les haies devront respecter les dispositions de l'article 9 relatifs aux plantations.

Sur les limites séparatives représentant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

Toutes les clôtures devront *a minima* être perméables pour ne pas entraver la circulation de la petite faune.

Article Ua 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 1 du présent règlement.

Traitement des espaces libres

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

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

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

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

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

Traitement des espaces de stationnement

Tout projet d'aménagement d'aires de stationnement devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir des installations de gestion des eaux pluviales et de ruissellement par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles, en application du règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux. Les revêtements des aires de stationnement seront donc perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public qui pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débordage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

Article Ua 10. Le stationnement

À l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement (cf dispositions générales).

Pour rappel, le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors de la voie publique.

Aussi, le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres de chaque construction ou installation, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

III. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue correspond au secteur à dominante d'équipements publics.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Ue III Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ue 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

| | Destinations | Sous-destinations | |
|----------------------|--|--|---|
| Constructions | Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Interdit |
| | | Exploitation forestière | Interdit |
| | Habitation | Logement | autorisé à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction |
| | | Hébergement | |
| | Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | |
| | | Restauration | |
| | | Commerce de gros | Interdit |
| | | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| | | Cinéma | Interdit |

| Destinations | Sous-destinations | |
|---|---|---|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Hôtels | Interdit |
| | Autres hébergements touristiques | Interdit |
| | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | |
| | Salles d'art et de spectacles | Interdit |
| | Equipements sportifs | |
| | Lieux de culte | |
| | Autres équipements recevant du public | |
| | Industrie | Interdit |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Entrepôt | Interdit |
| | Bureau | |
| | Centre de congrès et d'exposition | Interdit |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | Interdit |
| | Affouillements et exhaussements de sol | Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers. |
| Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités | Hébergement d'animaux | Interdit |
| | Dépôts de véhicules hors d'état de marche | Interdit |
| | Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...) | Interdit |
| | Stationnement de caravanes sur un terrain nu | Interdit |
| | Aménagement de terrains de stationnement de caravanes | Interdit |
| | Aménagement de terrains de camping et de caravaning | Interdit |

| Destinations | Sous-destinations | |
|--|--------------------------|----------|
| Ouverture de carrière | | Interdit |
| Installations classées pour la protection de l'environnement | | Interdit |
| Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...) | | Interdit |
| Abris pour animaux | | Interdit |
| Antennes relais | | interdit |

Article Ue 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Ue II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtrir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article Ue 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Ue 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article Ue 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article Ue 6. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.

Article Ue 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les façades doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Clôtures

Toutes les clôtures devront a minima être perméables pour ne pas entraver la circulation de la petite faune.

Article Ue 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées.

Article Ue 10. Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Les parkings en sous-sol sont interdits compte tenu de la nature non absorbante du terrain.

IV. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uj

La zone Uj correspond au secteur de jardins.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Uj I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uj 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Sont seuls admis dans la zone :

- Les constructions à destination de local technique et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les travaux, changements de destination et extensions des constructions existantes sur l'emprise foncière ;
- La création d'annexes des constructions existantes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
- La création de piscine, ainsi que les aménagements liés : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc.
- Les exhaussements et affouillements s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques.

Article Uj 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Uj II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtrir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article Uj 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Uj 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum d'1,50 m.

Article Uj 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées ou en retrait d'une distance minimale de 2,50 m.

Article Uj 6. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé. Se référer aux dispositions de l'article Uj 1.

Article Uj 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 2,50 m au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Uj 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations. Les façades doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Plus précisément, les constructions respecteront les dispositions de l'article Ua 8.

Clôtures

Toutes les clôtures devront *a minima* être perméables pour ne pas entraver la circulation de la petite faune.

Sur les limites séparatives représentant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

Article Uj 9. Traitements environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Au moins 60% de l'unité foncière sera conservée en pleine terre.

Plantations

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 1 du présent règlement.

Traitements des espaces libres

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

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

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

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

Article Uj 10. Le stationnement

L'implantation des places de stationnement réglementaires n'est pas admise au sein de la zone Uj.

TITRE 3 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

I. REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** correspond au secteur principalement destiné à l'activité agricole, et son secteur **Ah** correspondant à un STECAL à vocation d'habitat.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre A | Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

| | Destinations | Sous-destinations | A |
|---------------|--|--|--|
| Constructions | Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | |
| | | Exploitation forestière | Interdit |
| | Habitation | Logement | Autorisé : - si directement nécessaire à l'activité agricole - si intégré aux constructions à destination agricole existantes ou situé à moins de 50 m des constructions à destination agricole existantes |
| | | | |
| | | Hébergement | Interdit |
| | Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Interdit |
| | | Restauration | Interdit |
| | | Commerce de gros | Interdit |

| | Destinations | Sous-destinations | A |
|---|--|---|--|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| | | Cinéma | Interdit |
| | | Hôtels | Interdit |
| | | Autres hébergements touristiques | Autorisés s'ils participent à une activité dans le prolongement de l'acte de production (accueil à la ferme, camping à la ferme...) et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers |
| | | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Interdit |
| | | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| | | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Interdit |
| | | Salles d'art et de spectacles | Interdit |
| | | Equipements sportifs | Interdit |
| | | Lieux de culte | Interdit |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | | Autres équipements recevant du public | Interdit |
| | | Industrie | Interdit |
| | | Entrepôt | Interdit |
| | | Bureau | Interdit |
| | | Centre de congrès et d'exposition | Interdit |
| Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités | Affouillements et exhaussements de sol | | Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers. |
| | Groupes de garages individuels | | Interdit |
| | Dépôts de véhicules hors d'état de marche | | Interdit |

| Destinations | Sous-destinations | A |
|---|---|----------|
| Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...) | Interdit | |
| Stationnement de caravanes sur un terrain nu | Interdit | |
| Aménagement de terrains de stationnement de caravanes | Interdit | |
| Aménagement de terrains de camping et de caravaning | Interdit | |
| Ouverture de carrière | Interdit | |
| Installations classées pour la protection de l'environnement | | |
| Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...) | Interdit | |
| Abris pour animaux | Autorisés s'ils sont directement nécessaires à une activité agricole ou d'agrivoltaïsme | |

Sont également autorisés

- +) **les changements de destination pour la création de logements ou hébergement** s'il s'agit de l'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11), sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
- 2) **les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitations existantes**, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole (suivant les dispositions de l'article L151-12), et à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale, sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m², et que la hauteur de ces constructions n'excède pas celle de la construction principale.

Sont seules admises dans le secteur **Ah** :

- Les constructions à destination de local technique et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions à destination d'habitation, leurs annexes et extensions.
- Les exhaussements et affouillements s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques.

Article A 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre A II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Article A 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Zone A : Par rapport à l'axe de la Rd 26, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 20 m.

Par rapport à l'axe des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 15 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.

Secteur Ah : Les constructions seront implantées à l'alignement des voies existantes ou en respectant un retrait égal ou supérieur à 3 m.

Article A 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Zone A : En limites des autres zones, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance supérieure à 6 m.

Secteur Ah : Les constructions seront implantées en retrait dont la distance, comptée horizontalement de tout point le plus proche de la limite séparative, est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m (figure 3).

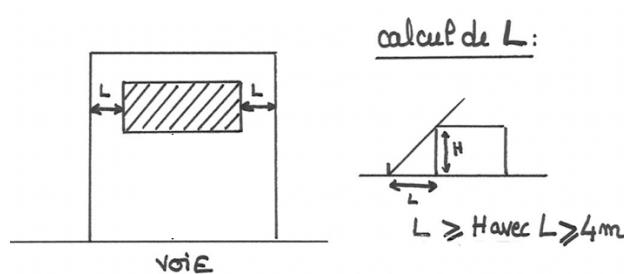


Figure 3

Dans le cas des constructions annexes, elles pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum d'1,50 m. Les constructions annexes de type loggias, escaliers, ou saillies sont autorisées dans la marge de recul.

Article A 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article A 6. Emprise au sol des constructions

Zone A : Article non réglementé.

Secteur Ah : Se référer aux dispositions de l'article Ua 6.

Article A 7. Hauteur des constructions

Zone A : Article non réglementé.

Secteur Ah : Se référer aux dispositions de l'article Ua 7.

Article A 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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 ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect extérieur des constructions

Constructions à usage d'habitation : Les toitures des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m²), en chaume ou en matériaux d'aspect identique. Pour les vérandas ou les verrières, d'autres formes de toiture peuvent être admises ; le verre et les matériaux similaires d'aspect (polycarbonate, ...) sont autorisés.

Pour les annexes, les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Les matériaux de toiture seront de teinte identique à celle de la construction principale et les tôles ondulées interdites.

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des murs de la région.

Constructions à usage agricole : Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des murs de la région. En plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou brun ; les pentes ne sont pas réglementées.

Rénovation du bâti ancien

Les bâtiments anciens seront restaurés en conservant ou en restituant leur caractère :

- dimensions et disposition des baies d'origine,
- dispositions constructives traditionnelles : chaînes d'angle, harpes, corniches, bandeaux, soubassement en pierre,
- faux appareillages, décor, corniche, bandeaux, pilastres, chambranles moulurés en plâtre.

Des modifications n'altérant pas leur caractère sont envisageables :

- verrières, panneaux menuisés de conception moderne,
- extensions dans un vocabulaire architectural contemporain mettant en œuvre des techniques également contemporaines.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou en bauge, de hauteur comprise entre 1,4 m et 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Les haies devront respecter les dispositions de l'article 9 relatif aux plantations.

Sur les limites séparatives représentant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

Toutes les clôtures devront *a minima* être perméables pour ne pas entraver la circulation de la petite faune.

Article A 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Plantations

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 1 du présent règlement.

Traitement des espaces de stationnement

Tout projet d'aménagement d'aires de stationnement devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir des installations de gestion des eaux pluviales et de ruissellement par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles, en application du règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux. Les revêtements des aires de stationnement seront donc perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public qui pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débordage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

Article A 10. Le stationnement

À l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement (cf dispositions générales).

Pour rappel, le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors de la voie publique.

Aussi, le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres de chaque construction ou installation, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

TITRE 4 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

I. REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond au secteur naturel de protection du paysage.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre N | Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

| | | | N |
|----------------------|--|--|----------|
| | Destinations | Sous-destinations | |
| Constructions | Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Interdit |
| | | Exploitation forestière | |
| | Habitation | Logement | Interdit |
| | | | |
| | Commerce et activités de service | Hébergement | Interdit |
| | | Artisanat et commerce de détail | Interdit |
| | | Restauration | Interdit |
| | | Commerce de gros | Interdit |

| | | | N |
|--|---|--|---|
| | Destinations | Sous-destinations | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdit |
| | | Cinéma | Interdit |
| | | Hôtels | Interdit |
| | | Autres hébergements touristiques | Interdit |
| | | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Interdit |
| | | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| | | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Interdit |
| | | Salles d'art et de spectacles | Interdit |
| | | Equipements sportifs | Interdit |
| | | Lieux de culte | Interdit |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | | Autres équipements recevant du public | Interdit |
| | | Industrie | Interdit |
| | | Entrepôt | Interdit |
| | | Bureau | Interdit |
| | | Centre de congrès et d'exposition | Interdit |
| | | Cuisine dédiée à la vente en ligne | Interdit |
| Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités | Affouillements et exhaussements de sol | | Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques |
| | Hébergement d'animaux | | Interdit |
| | Groupes de garages individuels | | Interdit |
| | Dépôts de véhicules hors d'état de marche | | Interdit |
| | Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...) | | Interdit |
| | Stationnement de caravanes sur un terrain nu | | Interdit |
| | Aménagement de terrains de stationnement de caravanes | | Interdit |

| | | | N |
|--|--|--------------------------|---|
| | Destinations | Sous-destinations | |
| | Aménagement de terrains de camping et de caravaning | | Interdit |
| | Ouverture de carrière | | Interdit |
| | Installations classées pour la protection de l'environnement | | Interdit |
| | Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...) | | Interdit |
| | Abris pour animaux | | Autorisé si ouvert sur au moins un côté |

Article N 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre N II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article N 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé.

Article N 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article N 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article N 6. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé. Se référer aux dispositions de l'article N 1.

Article N 7. Hauteur des constructions

Article non réglementé.

Article N 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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 ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;

- à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Toutes les clôtures devront *a minima* être perméables pour ne pas entraver la circulation de la petite faune.

Article N 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Plantations

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 1 du présent règlement.

Traitement des espaces de stationnement

Tout projet d'aménagement d'aires de stationnement devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir des installations de gestion des eaux pluviales et de ruissellement par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles, en application du règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux. Les revêtements des aires de stationnement seront donc perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public qui pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débordage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

Article N 10. Le stationnement

À l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement (cf dispositions générales).

Pour rappel, le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors de la voie publique.

Aussi, le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres de chaque construction ou installation, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ANNEXES

ANNEXE 1

Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies

Charme (indigène, feuillage marcescent) *Carpinus betulus*, résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin,

Troène (indigène suivant les espèces, *Ligustrum vulgare*, *L. californicum*, résiste bien au feuillage persistant) sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée

If (indigène, feuillage persistant) *Taxus baccata*, seul conifère *rejetant de souche* c'est-à-dire qui reperce sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an

Buis (indigène, feuillage persistant) *Buxus sempervirens*, ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : *Buxus sempervirens 'Rotundifolia'*), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an

Lierre (indigène, feuillage persistant) *Hedera helix*, plante grimpante persistante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune

ANNEXE 2

Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du lexique

Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Construction

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non affectée à l'habitation ou à une activité, comme par exemple garages, abris de jardin, remises à bois... ; être une construction non contiguë à une construction principale.

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise du sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Selon le *Petit Larousse*, ce terme désigne le côté d'un bâtiment où se trouve la porte d'entrée. On peut aussi considérer que ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voies, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Patrimoine

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présente un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. (Définition du *code du patrimoine, article L.1*)

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale ou architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale ou architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

Le **terrain** correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

L'**unité foncière** ou îlot de propriété recouvre exactement la même notion que le terrain. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du L 442-1 du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâties ».

Opération d'ensemble

Ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé :

Le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. (d'après *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial).

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques****Voies**

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

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

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baies et jours :

une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, un séjour, un bureau, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme une salle de bains, une buanderie, un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface inférieure à 12 mètres carrés, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire, n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous la fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

Article 9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Le coefficient d'emprise au sol (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

Article 10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîte est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîte** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

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

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

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

Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les éléments identifiés au titre des articles L. 151-19 et 23

Les articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme prévoient que les Plu peuvent 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 écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application des L.151-19 et 23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La surface de plancher (ordonnance du 14 juin 2022) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme suit : « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

