

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.

La zone A intègre également le hameau des Gâtines d'Oulins.

Une partie de la zone Agricole est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). Dans les secteurs concernés, les occupations et utilisations du sol définies ci-après sont subordonnées à la prise en compte des prescriptions réglementaires de ce document, disponible au document Annexes.

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 constructions et occupations du sol à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage ;
- De l'activité agricole et activités permettant sa diversification sur le site de l'exploitation ;
- 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 trois conditions :
 - o Être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - o Être 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% d'augmentation de la surface de plancher totale pour les extensions et dans la limite de 30m²,
 - o 20m² de surface de plancher totale pour les annexes et dans un périmètre de 15 mètres au plus de la construction principale.
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o À des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o À des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o À des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,

- À l'aménagement d'espace public,
- A des recherches archéologiques.

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.

Pour les constructions, installations et utilisations du sol nouvelles situées en zone inondable de la Vesgre, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les constructions, installations, et utilisations du sol nouvelles ne devront pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux
- Toute nouvelle construction, en ce compris les annexes, et extensions de constructions existantes, devront se situer à plus de 15m de la berge
- Les constructions doivent tenir compte des plus hautes eaux connues ou estimées et seront autorisées sur terre-plein ou vide sanitaire ajouré
- Les extensions seront limitées à 20 m² si une transparence hydraulique n'est pas démontrée
- Un seul abri de jardin par unité foncière, limité à 12m², sera autorisé
- Les sous-sols sont interdits
- Les garages contigus à l'habitation peuvent être édifiés soit au nouveau du terrain naturel(TN), à la cote de référence ou à l'existant
- Les remblais autour des constructions sont interdits
- Les clôtures pleines, les murs, et les murets sont interdits dans la zone de non-constructibilité des 15m. Au-delà, les clôtures pleines ne seront pas implantées perpendiculairement à la rivière.

Article 2 – zone A – Volumétrie et implantation des constructions

Dans ce qui suit, les piscines et les équipements d'intérêt collectif ou de services publics autorisés ne sont pas réglementés.

La reconstruction à l'identique, suivant l'article 1 de ce règlement, est autorisée.

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 200 m².

2.2 – Hauteur des constructions

Constructions à vocation agricole

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Construction à vocation d'habitation

La hauteur est limitée à 5 mètres à l'égout du toit soit un gabarit de type rez-de-chaussée avec combles aménageables (R + Combles).

Exception :

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 5 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les extensions comportant des toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions sera de 4 mètres à l'acrotère.

Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**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 5 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.

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.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Constructions à vocation agricole**

Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux 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 3 mètres de celle-ci.

Exception :

Les annexes ne peuvent pas être implantées en limite séparatives et doivent observer un recul minimal de 1,5 mètres.

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

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

Dans ce qui suit, les piscines et les équipements d'intérêt collectif ou de services publics autorisés ne sont pas réglementés.

La reconstruction à l'identique, suivant l'article 1 de ce règlement, est autorisée.

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.**

3.1 - Volumétrie / matériaux

La volumétrie devra respecter les proportions des bâtiments de même usage.

Constructions à vocation agricole

La volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation.

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

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

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 locales sont à deux pans principaux.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, Climatisation, etc.) peuvent

être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Constructions à vocation agricole

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, etc.).

Construction à vocation d'habitation

- Les toitures à un seul versant 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 identique à celle du bâtiment existant.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures plates végétalisées sont autorisées à la condition de leur bonne intégration dans l'environnement paysager.

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).

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

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

- o S'intégrer harmonieusement à la toiture,
- o Leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement,
- o Ne pas être visibles depuis la voie publique.

3.3 - Façades

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 ou ardoise sont recommandés.

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

Constructions à vocation agricole

Afin d'assurer une bonne insertion de la construction dans le paysage et son environnement proche, les façades doivent privilégier des teintes sobres et mates 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. Le blanc et les teintes vives sont interdits.

Les enduits de ciment gris sont également interdits.

3.4 - Clôtures

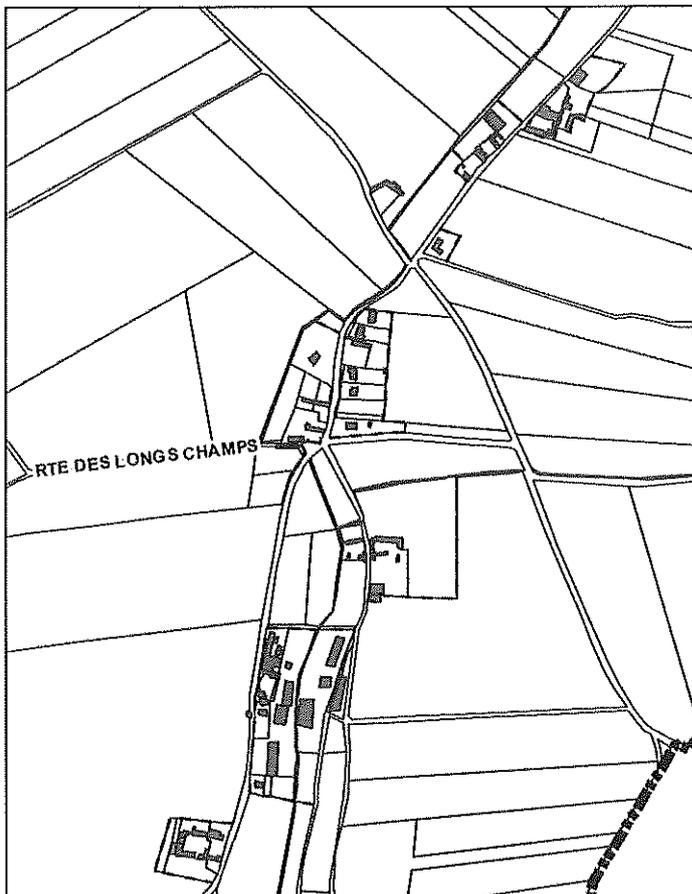
Toutes les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en dur (d'aspect murs en pierre, mur en bauge...) sont autorisées.

Tout autre type de clôture devra être constitué d'une haie vive d'essence locale (voir annexes du présent règlement) doublée ou non d'un grillage rigide de couleur foncée.

Les clôtures en limite séparative constituées uniquement d'une haie vive d'essence locale doivent observer un recul d'un mètre par rapport à la limite séparative.

Abords du village des Gâtines d'Oulins



Source : Agglo du Pays de Dreux

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, etc.).

Sont interdites :

- Les clôtures à base de panneaux pleins d'aspect type bac acier ;

- Les clôtures non pérennes (d'aspect bambou, canisses, bâche, etc.) ;
- Tous les matériaux d'usage temporaire.

3.5 - Énergies 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.

Les capteurs implantés en toiture sont autorisés selon les conditions citées à l'article 3-2 de ce règlement.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire implantées au sol sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

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

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations devront être implantées au minimum à 5 mètres de toute baie.

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

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

- La Ferme Picard ;
- La Ferme aux Moines ;
- L'Église St-Pierre d'Oulins ;
- Le Château Rouge ;
- Le Château Blanc ;
- La Savonnière ;
- Le lavoir ;
- La maison de la famille Clément, rue de la Vesgre ;
- La guinguette.

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 :

- 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 ;
- 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 et les mêmes mises en œuvre, notamment concernant les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries, sont encouragés.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

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

4.1 – Aspects qualitatifs

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

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

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.

4.2 - Aspects quantitatifs

Construction à vocation agricole

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

Construction à vocation d'habitation

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

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).

Article 5 – zone A – Stationnement

5.1 – Dispositions générales

Le besoin en stationnement des véhicules est calibré en fonction des constructions ou installations autorisées dans la zone.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Exception :

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 hébergement 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.

5.2 – Dispositions diverses

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).

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de services publics.

Lorsque les accès d'une construction, quelque soit sa destination, se font à partir de routes départementales, ces accès doivent être aménagés de manière à ce que :

- o 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,
- o L'accès doit être possible sans entraver la circulation.

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

Article 7 – zone A – Desserte par les réseaux

7.1 - Alimentation en eau potable

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 conformes aux normes en vigueur et suffisants pour assurer une défense incendie.

7.2 -Assainissement

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 sont insuffisantes, et 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 pourront 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

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

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 et à la perméabilité naturelle des sols.

Pour être constructible, un terrain, issu ou non d'une division, doit avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales dans le respect des dispositions ci-dessus.

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

7.3 - Réseaux divers

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

7.4 - Collecte des déchets

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

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

