

Oulins

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté le :

11 avril 2017

Enquête publique :

18 décembre 2018 au 20 janvier 2018

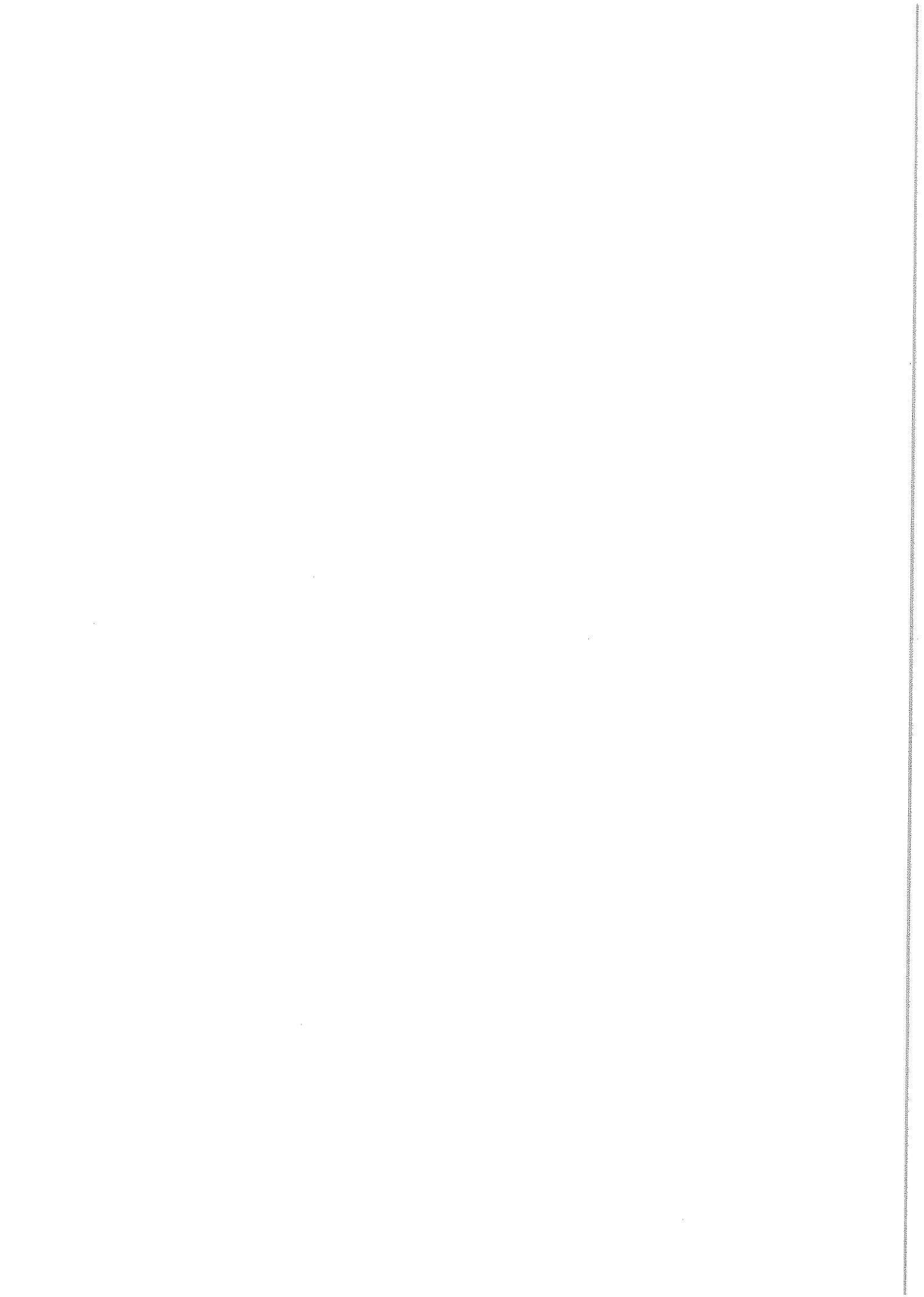
Approuvé le :

29 mars 2018

Mairie d'Oulins
2 rue de la Mairie
28260 Oulins
Tel: 02 37 64 54 65
oulins.mairie@wanadoo.fr

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





ZONES URBAINES

La zone urbaine comprend les secteurs bâtis existants d'Oulins, présents de la vallée de l'Eure à la limite du coteau Nord. Elle est divisée en quatre secteurs :

- Un secteur UA, qui correspond au bâti ancien dense d'Oulins ;
- Un secteur UB, qui correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire ;
- Un secteur UC, qui correspond aux zones urbanisées en PPRI ;
- Un secteur UX, secteur uniquement consacré aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal, et dont le périmètre correspond à celui du Leclerc drive.

La zone urbaine est également divisée en quatre sous-secteurs :

- Un sous-secteur UAj qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques ;
- Un sous-secteur UAc qui correspond au cimetière communal ;
- Un sous-secteur UBj qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques ;
- Un sous-secteur UXe, qui correspond au projet de parking végétalisé.

Une partie de la zone Urbaine est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'inondation. 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 U – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les zones UA et UB sont seuls autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement ;
- Les annexes de construction à usage d'habitation ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 5 mètres et dont la superficie totale cumulée n'excède pas 50m² ou 25% par unité foncière ;
- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'activité de service et de bureau à condition que :
 - o L'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage ;
 - o Leur surface de plancher totale n'excède pas 200m² des locaux accessoires par unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o À des travaux de construction autorisés sur la zone,

- À des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - À des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - À l'aménagement d'espace public,
 - À des recherches archéologiques.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les zones UAj et UBj sont autorisés à condition particulière :

- Les extensions d'habitations existantes inférieures à 50% de la surface de plancher existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher d'extension ;
- Les annexes d'une emprise au sol maximale de 50m² et d'une hauteur maximale de 5 mètres au faîtage, dans la limite d'une annexe par unité foncière.

Dans le seul secteur UAc, le pétitionnaire se référera à la commune pour connaître les usages en vigueur pour le cimetière.

Dans la zone UC, sont seules autorisés :

- Les extensions ;
- Les annexes ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 5 mètres et dont la superficie totale cumulée n'excède pas 50m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- Les changements de destination à vocation d'hébergement, de commerce, d'artisanat, d'activités de service et de bureau à condition que l'activité ne crée pas de nuisance pour le voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - À des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - À des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - À des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - À l'aménagement d'espace public,
 - A des recherches archéologiques.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone UX, sont seuls autorisés :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à l'exception de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - A des travaux de construction autorisés sur la zone,

- A des aménagements paysagers ou hydrauliques,
- A des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
- À l'aménagement d'espace public,
- A des recherches archéologiques.

Dans le sous-secteur UXe, sont seuls autorisés :

- La réalisation d'un équipement public de stationnement végétalisé et perméable ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - A des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - A des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - A des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - À l'aménagement d'espace public,
 - A des recherches archéologiques.

Les zones urbaines sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure (PPRI). Le pétitionnaire se référera au document disponible en annexes du PLU.

En outre, 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 niveau 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.

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

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

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

Article 2 - Zones Urbaines – Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble des zones urbaines,

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Dans les zones UA, UB et UC,

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions de l'unité foncière ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone UX, à l'exception du sous-secteur UXe,

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UXe,

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

2.2 – Hauteur des constructions

Dans l'ensemble des zones urbaines,

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

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension. La hauteur de l'extension pourra être identique à celle du bâtiment existant.

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

Dans les zones UA et UB,

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit. Pour les constructions comportant des toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions sera de 4m à l'acrotère.

Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

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

Pour les constructions à destination de commerces et de services, la hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 m.

Dans la zone UC,

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit. Pour les extensions comportant des toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions sera de 4m à l'acrotère.

Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.

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

Dans le secteur UX,

La hauteur maximale en tout point des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage ou 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

Dans la zone UA,

L'implantation des constructions principales doivent être à l'alignement. La continuité de l'alignement sera assurée par des murs pleins de 1m80 de hauteur.

En zones UB et UC,

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres. Ce retrait devra être végétalisé selon les essences locales.

Dans les zones où une bande de constructibilité est identifiée au règlement graphique, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel des voies de desserte. Au-delà, sont néanmoins autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination,
- Les annexes dans les conditions édictées à l'article 1^{er} de la présente zone.

En secteur UX, à l'exception du sous-secteur UXe,

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de :

- 10 mètres pour les bâtiments industriels ;
- 5 mètres pour les bâtiments à usage de bureaux.

Ce retrait devra être végétalisé selon les essences locales.

Dans l'ensemble des zones urbaines,

Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- À la reconstruction à l'identique après sinistre sans toutefois augmenter le retrait par rapport à l'implantation d'origine,
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics selon les besoins de fonctionnement de la structure.

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

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**En zones UA, UB, UC,**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative donnant sur une voie de desserte principale soit en retrait de celle-ci :

- Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.
- Si la construction ne jouxte pas une limite séparative, le retrait par rapport à celle-ci doit être au minimum de 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UX,

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative le plus rapproché, doit être au moins égale à 6 mètres.

2.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**Dans les zones UA et UB**

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

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux annexes,

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les zones UC et UX

Non réglementé.

Article 3 – Zones Urbaines – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1- Restauration

Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Thymerais-Drouais, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade...

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par l'Agglo du Pays de Dreux placées en annexes du PLU.

Toute extension ou surélévation d'une construction doit être conçue dans la volumétrie et la composition générale d'une construction afin de conserver l'harmonie de ses proportions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

3.2 – Façades

Sont seulement autorisés, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages d'aspect bois. Les bardages d'aspect métallique sont interdits à l'exception de la zone UX.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions typiques de la région du Thymerais-Drouais et de la Normandie proche soit des teintes beige sable. Les teintes vives, gris et blanc sont interdites.

Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit. Toute couleur vive est prohibée.

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.

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

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

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie. Toutefois, ils sont tolérés dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines pour les constructions à vocation de commerces et activités de service.

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

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

3.3 – Ouvertures

Dans la zone UA

Les menuiseries traditionnelles doivent être conservées.

L'éclairage des combles sera assuré soit par :

- Des ouvertures en pignon ;
- Des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie. Les stores ou volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits. Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture ;
- Des lucarnes plus hautes que larges.

Les volets seront prioritairement de type battant.

Les volets roulant sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

Dans les zones UB, UC et UX

Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture.

Les volets roulant sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

Dans l'ensemble des zones urbaines à l'exception du secteur UX

Sur les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol, seuls les jours de souffrance et les baies situées à plus de 1,70m du sol sont tolérées. Les ouvertures en toiture sont interdites.

3.4 – Toitures

Les toitures des constructions doivent être :

- À deux rampants,
- À un ou deux rampants pour les annexes accolées à un mur de clôture.

Les toitures terrasses accessibles, en matériaux ondulées et pan de toiture allant jusqu'au sol sont interdits.

Pour les annexes isolées de 20m², les toitures ne sont pas réglementées.

Les toitures végétalisées :

- **En zone UA**, les toitures plates, végétalisées ou non, sont seules autorisées pour les annexes et les extensions à condition de respecter la composition architecturale d'origine de la construction.
- **En zones UB, UC et UX**, les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées à condition que leur intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

En zone UA,

Les pentes de toit des constructions principales devront être comprises entre 40 et 50°, hors extension des bâtiments existants présentant une pente de toit différente, ou constituées de matériaux verriers.

Les matériaux autorisés en couverture reprennent les caractéristiques des matériaux spécifiques de la région, à savoir la tuile plate de pays (60 au m²) de teinte rouge vieilli ou brun vieilli et l'ardoise (20x30cm) bleue-noire, ainsi que les matériaux similaires d'aspect, d'assemblage et de pose. Le grand moule est interdit.

Les matériaux de couvertures traditionnels devront être conservés dans la mesure de leur bon état de conservation.

En cas d'extension, la toiture de celle-ci devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

En zone UB, UC et UX,

Les pentes de toit des constructions principales devront être comprises entre 35 et 45°, hors extension des bâtiments existants présentant une pente de toit différente, ou constituées de matériaux verriers.

Les matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de la tuile plate de pays (teinte brun rouge foncé et nuancé), de l'ardoise (bleue-noire) ou encore du chaume sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes de moins de 12 m² à condition que l'aspect et la couleur de la toiture s'insèrent harmonieusement dans l'environnement ;
- Aux extensions constituées de matériaux verriers. Toutefois, dans le cas de couvertures occultantes, le principe précédent s'applique.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture et demeurer non visibles depuis la voie publique. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de toiture. Les dispositifs éoliens ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3.5 – Clôtures et portails

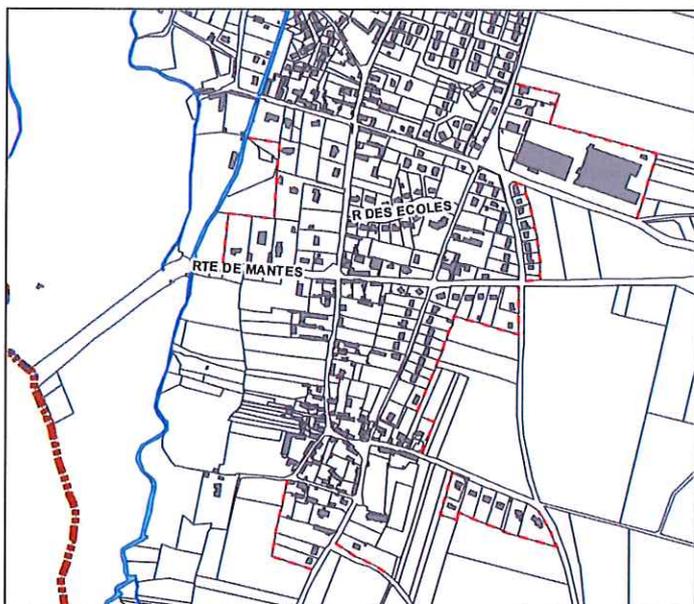
Dans l'ensemble des zones urbaines

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

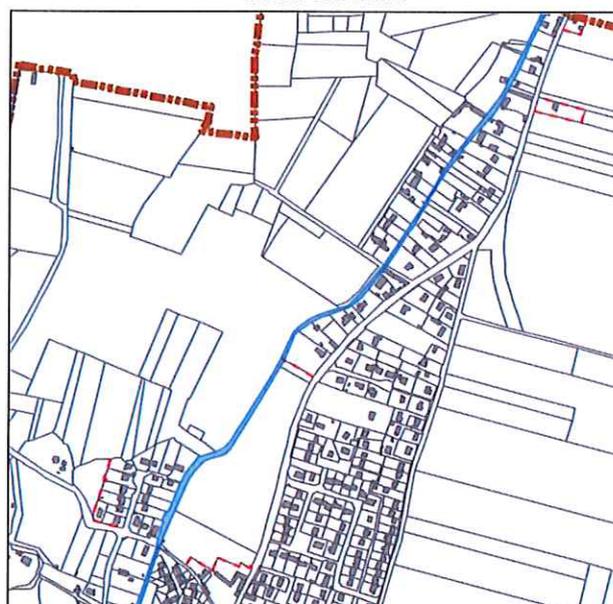
- Évitant la multiplicité des matériaux ;
- Recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- Respectant une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures constituant les abords du village (liseré rouge et pointillé) sont systématiquement formées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage intégré, par la teinte et par l'aspect, à l'environnement paysager.

Abords du village d'Oulins



Abords des villages du Gleffien et de La Cordelle



Source : Agglo du Pays de Dreux

Les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate devront être préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre.

Les clôtures composées de haies seront réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en annexe du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites.

Sont interdites :

- Les clôtures d'aspect plaque béton (excepté en limite séparative) ;
- Les clôtures à base de panneaux pleins d'aspect bac acier ;
- Les clôtures non pérennes d'aspect bambou, canisses, bâche, etc. ;
- Tous les matériaux d'usage temporaire ;
- Les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts employés à nu.

Dans la zone UA

Les clôtures donnant sur emprises publiques devront être constituées soit :

- Un mur plein et maçonné de 2 m, surmonté d'un chaperon ;
- Une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

Dans les zones UB, UC et UX, excepté UXe,

Les clôtures donnant sur emprises publiques devront être constituées soit :

- De murs maçonnés enduits surmonté d'un chaperon ;
- De mur-bahut maçonnés enduits surmontés d'une grille ou d'une lisse ;
- D'une haie vive d'essence locale, doublée ou non d'un grillage rigide de teinte sombre.

Toutefois, dans le cadre d'opérations d'ensemble et dans le secteur UX des clôtures plus contemporaines (grillagées, barreaudées, ...) pourront être autorisées à condition qu'elles soient de couleurs sombres, fassent l'objet d'un traitement paysager et qu'elles participent à la qualité des espaces non bâtis du site.

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

Exemple pour illustration :

**Dans le secteur UXe,**

Les clôtures doivent être constituées uniquement de haies, composées d'essences locales, dont une liste de recommandations est disponible en annexe du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites.

Sont interdites :

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

3.6 – Énergies renouvelables

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remettent

pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

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

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

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

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

- Être intégrées à la construction principale,
- 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 ne devront pas être implantées en limite séparative et devront s'éloigner de celle-ci de 3 mètres minimum.

3.7 - Le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au règlement graphique sont :

- o Le Château Rouge ;
- o Le Château Blanc ;
- o La Savonnière ;
- o La ferme, rue de la Vesgre ;
- o L'église Saint-Pierre d'Oulins.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Tout travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés est soumis à déclaration préalable,
- Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt,
- Les gabarits existants seront conservés,
- Les surélévations et écrêtement sont interdits,
- En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal,
- Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits,
- La démolition totale est interdite. La démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments est soumise à permis de démolir et autorisée selon au moins une des conditions suivantes :
 - o La sécurité ou la salubrité publique justifie la démolition,

- La démolition a pour objectif la restitution du cachet traditionnel de la construction ou de l'ensemble de construction de qualité.

Article 4 - Zones Urbaines – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1 – Aspects qualitatifs et quantitatifs

Dans l'ensemble des zones urbaines

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

Les haies de clôture seront diversifiées et constituées d'essences locales. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites.

De même, les essences invasives identifiées en annexe du présent règlement sont interdites.

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

Pour les projets de plus de deux logements ou toute construction à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la surface en pleine terre sera définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

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

Dans les zones UA, UB et UC

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

Dans la zone UX

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 25% de l'unité foncière.

Article 5 – Zones Urbaines – 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 publics.

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

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

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

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

Construction à vocation d'habitation

Il est exigé au moins :

- Deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation,
- Une place de stationnement par hébergement pour les constructions à vocation d'hébergement.

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher dans la limite de 10 places. Le garage compte pour une place de stationnement.

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, soit les logements locatifs sociaux.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Constructions destinées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

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

Constructions destinées aux commerces et activités de services

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

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

Dans le secteur UXe :

Il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement avec les conditions suivantes :

- Revêtement perméable pour le bon écoulement des eaux ;
- Plantation d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Article 6 – Zones Urbaines – Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ainsi que leur profil doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

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

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

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

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

Article 7 – Zones urbaines – Desserte par les réseaux

7.1 - Alimentation en eau potable

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

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

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

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

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

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

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

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

7.2.2 - Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

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

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

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

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

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

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

7.3 - Réseaux divers

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

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

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

7.4 - Collecte des déchets

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

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

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,