



Crécy-Couvé

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Règlement écrit

Arrêté le :
06/10/2016

Enquête publique :
30 mars au 2 mai 2017

Approuvé le :
31/08/2017

Mairie de Crécy-Couvé
1 rue du Relais
28500 Crécy-Couvé
Tel: 02 37 43 68 65
mairie-crecy-couve@wanadoo.fr

Sommaire

LEXIQUE	1
REGLES GENERALES	7
ZONE UA	9
ZONE UB.....	17
ZONE A	25
ZONE N.....	34
FICHES ARCHITECTURALES.....	44

LEXIQUE

ADJONCTION

Construction accolée à la construction principale sans posséder d'accès direct avec la construction.

ALIGNEMENT

Limite des emprises publiques ou de la voie (publique/privée), actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

ANNEXE (locaux accessoires)

Construction ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale. Elle est située sur la même unité foncière et non accolée à la construction principale à laquelle elle se rattache.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbres mesurant au moins 4 m de hauteur à l'âge adulte, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

ATTIQUE

Etage ou demi-étage supérieur d'un édifice, réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs et qui vient couronner, parfois de façon décorative, une construction.

BAIE

Toute ouverture dans une façade du bâtiment, assurant des fonctions d'éclairage naturel et de ventilation.

CLÔTURE

Ouvrage divisant et délimitant un espace soit entre deux parcelles privées, soit entre des parcelles privées et le domaine public.

Les clôtures d'abords de village correspondent aux clôtures édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives séparant une parcelle bâtie d'une parcelle classée en zone agricole ou naturelle.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction dont l'usage premier répond à la nomenclature des destinations définie à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, développé ci-après, à « Destination ». Par opposition, une construction est principale quand son usage n'est pas accessoire, à l'inverse des annexes.

COMBLE

Ensemble constitué par la charpente et la couverture qui peut dégager une partie intérieure sous les versants du toit.

DEBORD DE TOITURE

Partie de la toiture qui est en saillie de la façade.

DESTINATION

La destination d'une construction constitue l'usage ou l'affectation de celle-ci ou autrement dit « ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée ». Elles sont détaillées à l'article R151-27 du

Code de l'Urbanisme. Chaque destination comprend plusieurs sous-destinations, détaillées à l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme :

- Exploitation agricole et forestière comprend les sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- Habitation : Elle distingue les sous-destinations « logement » et « hébergement » qui marque la distinction entre l'hébergement permanent d'une ou plusieurs personnes et l'hébergement temporaire pour la seconde ;
- Commerce et activités de service : Elle comprend les sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et cinéma ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Elle comprend les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EAUX PLUVIALES

Eaux issues des précipitations atmosphériques proprement dites mais aussi les eaux provenant de la fonte de la neige, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur une propriété. Les eaux d'infiltration font également partie des eaux pluviales.

EGOUT DU TOIT

Voir « FAITAGE »

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des débords de toitures et des balcons. Sont également exclus du calcul, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

L'emprise au sol des constructions s'applique uniquement à la partie identifiée comme constructible dans le PLU. Les secteurs de jardin ne sont pas concernés.

EMPLACEMENT RESERVE

Espace destiné à accueillir des équipements d'intérêt général. La destination future étant définie, toutes constructions ou occupations autre ne seront pas acceptées.

ESPACE LIBRE

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

EXTENSION

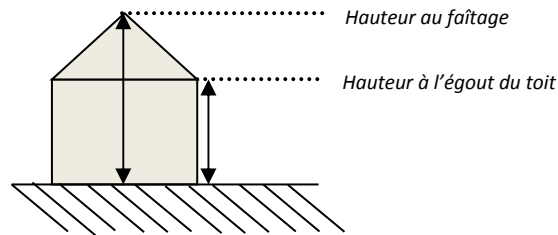
Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'une construction qui génère une augmentation de la surface de plancher totale de celle-ci. La partie en extension doit être contigüe à l'existant. Elle peut s'effectuer horizontalement comme verticalement bâtiment.

FACADE

Paroi verticale extérieure d'une construction.

FAITAGE

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit formée à l'intersection horizontale de deux pans de toiture opposés. La cote du faitage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions notamment des toitures à pente.

**HAIE**

Alignement d'arbres et/ou d'arbustes qui marque la limite entre deux parcelles ou entre deux propriétés. On différencie les haies diversifiées qui comptent plusieurs variétés de plantes, des haies monotypées qui ne comprennent qu'une sorte d'essence.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou d'unité foncière selon le cas. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

MITOYEN

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës. Juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

NUISANCES

Trouble anormal du voisinage, provoqué de jour comme de nuit, de manière répétitive, intensive ou qui dure dans le temps. Une nuisance peut être sonore, olfactive, un rejet liquide ou gazeux, une pollution lumineuse ou encore des vibrations.

OPERATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions, issus de ladite opération : lotissement, permis groupé, ZAC,...

PARCELLE

Partie d'un terrain d'un seul tenant de même utilisation, constituant une unité cadastrale.

PAREMENT

Matériaux de surface visible d'une construction.

PLACE DE STATIONNEMENT

Emplacement délimité pour y stationner son véhicule. Il doit être lisible dans le plan masse.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il réunit les conditions suivantes :

- Son revêtement est perméable,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Une condition supplémentaire peut être demandée : Sur une profondeur de dix mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

RECU/RETRAIT

Le retrait est la distance comptée horizontalement ou perpendiculairement en tout point de la construction existante ou projetée, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature et les débords de toiture. En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

SAILLIE

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de toiture d'une construction.

SEQUENCE

Ensemble composé de plusieurs constructions, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voie, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur sans modifier l'emprise au sol.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

Etat du sol à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

TERRASSE

Est considérée comme une terrasse :

- Un terre-plein d'une levée de terre réalisé pour mettre de niveau (horizontal) un terrain. Ce terre-plein peut être imperméabilisé ou non,
- Dans un immeuble présentant un décrochement en hauteur, toute surface à l'air libre aménagée devant la partie close d'une construction (individuelle ou collective) et au-dessus d'un local inférieur.

TOITURE

Ensemble des toits ou autres éléments de couverture d'une construction. On distingue plusieurs types de toiture :

- La toiture à pans : comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction,
- La toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux. Elle peut constituer le balcon d'un niveau supérieur au rez-de-chaussée,
- La toiture végétalisée : ayant un habillage végétal.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Espace desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

REGLES GENERALES

Il est rappelé ci-après les règles générales d'urbanisme qui continuent de produire des effets malgré l'existence d'un Plan Local d'Urbanisme du fait de leur caractère d'ordre public.

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

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

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

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

Dommages environnementaux (Article R111-15 du code de l'urbanisme) :

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

Protection architecturale (Article R111-21 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. »

Energies renouvelables (Articles L111-6-2 et Article R111-50 du code de l'urbanisme) :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. »

« Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,*
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
- 4° Les pompes à chaleur ;*

5° Les brise-soleils. »

Toutefois, les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dans le cadre des règles de sécurité et/ou de protection du paysage citées ci-avant.

ZONE UA

La zone UA correspond au bâti ancien du village de Crécy-Couvé.

Cette zone comprend le secteur UAj qui correspond aux espaces non bâtis de qualité ou nécessaires au maintien des continuités écologiques.

Une partie du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Le pétitionnaire se réfèrera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

Article 1 - zone UA – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

En zone UA, toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception des constructions, aménagements et travaux à destination de :

- habitation et/ou d'hébergement,
- commerces et activités de service à l'exclusion de camping, de dépôt de matériaux et d'engins à ciel ouvert ainsi que toute installation classée pour la protection de l'environnement,
- équipements d'intérêt collectif et services publics,
- bureaux,
- exploitation agricole existante.

En zone UA, sont autorisés à conditions particulières :

- Les annexes des constructions à vocation d'habitation pour un total de 40m² de surface de plancher par parcelle,
- Les constructions à destination de commerces, d'activités 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 400m²,
 - o Elles soient compatibles avec les équipements publics d'infrastructure et de réseaux nécessaires au fonctionnement du service public auxquels l'unité foncière du projet est reliée,
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o A des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o A des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o A des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - o A l'aménagement d'espace public,
 - o A des recherches archéologiques.

Dans le seul secteur UAj sont autorisés à condition particulière, sous réserve des prescriptions de la ZPPAUP :

- Les extensions d'habitation, inférieure à 50% de la surface de plancher existante et dans la limite de 50m² totale d'extensions par parcelle,

- Les annexes d'une emprise au sol totale de 40m².

Article 2 - zone UA - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle. Ce coefficient est porté à 50% pour les constructions à vocation agricole.

L'emprise au sol des constructions d'intérêt collectif et services publics tiendra compte des besoins de fonctionnement du site.

2.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie au regard des bâtiments voisins (parcelles de part et d'autre, d'un même côté de la voie) :

- si la construction se trouve entre 2 bâtiments de même hauteur, la nouvelle construction ne peut dépasser cette hauteur, ni présenter plus d'un niveau de différence,
- si la construction se trouve entre 2 bâtiments de hauteur différente, la nouvelle construction peut dépasser la hauteur du bâtiment le plus bas, sans toutefois excéder la hauteur du bâtiment le plus haut,

La hauteur maximale des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux, ne peut excéder 10 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises et dépasser un gabarit de construction de type rez-de-chaussée, avec un étage et des combles aménageables (R+1+Comble).

La hauteur maximale des annexes est de 2.50m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics et des constructions à vocation agricole devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure sans toutefois dépasser 12 mètres.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans l'environnement bâti est respectée.

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

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées soit :

- A l'alignement des voies ou emprises publiques existantes. L'alignement pourra se faire soit par une façade principale soit par un mur pignon,
- Avec un retrait pouvant aller jusqu'à 8 mètres, paysagé, complété d'un mur de clôture assurant la continuité du front bâti.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes voisines ou pour tenir compte de la configuration du terrain, sous réserve de préservation de la séquence urbaines et paysagère et des prescriptions de la ZPPAUP.

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de constructions anciennes, notamment en cas de sinistre, les implantations d'origines peuvent être conservées.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions à vocation agricole, l'implantation sera étudiée au regard du projet et pour assurer sa bonne insertion dans l'environnement

bâti proche.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à :

- 5 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ;
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle. Les jours de souffrance sont tolérés.

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de constructions anciennes, notamment en cas de sinistre, les implantations d'origines peuvent être conservées.

Sur les unités foncières déjà bâties, une implantation différente pourra être autorisée pour les opérations d'extension de bâtiments existants, de façon à assurer la cohérence urbanistique et architecturale de l'ensemble du bâti et de son environnement.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions à vocation agricole, l'implantation sera étudiée au regard du projet.

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

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions à vocation agricole, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementée.

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

3.1 Dispositions générales

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des séquences urbaines.

Les types architecturaux, les matériaux et les couleurs d'enduit représentatifs de l'architecture traditionnelle de la commune et de la région sont à privilégier (voir fiches architecturales du Pays Drouais, au document « Annexes »).

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- toute imitation de matériaux traditionnels,
- l'emploi de blanc et de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures. Le pétitionnaire se référera aux prescriptions de la ZPPAUP concernant les teintes autorisées,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing,...),
- la mise en peinture ou le couvrement de matériaux destinés à être apparents (pierre de taille, brique d'ornement, ...).

3.2 Les toitures

Sont interdits :

- les toitures terrasses et pan de toiture allant jusqu'au sol,
- les formes de toitures étrangères à la région,
- les couvertures non pérennes,
- les toits en appentis non accolés à une construction ou à un ouvrage maçonné (mur de clôture par exemple).

Les couvertures reprennent l'aspect, l'assemblage et les teintes de la tuile plate de pays (brun-rouge nuancé, 75 unités minimum au mètre carré) ou de l'ardoise.

Les toitures terrasses ou autres types de toitures à faible pente, peuvent ponctuellement être autorisées sur des volumes de transition, entre deux corps de bâti par exemple, conformément aux dispositions de la ZPPAUP.

Les extensions et annexes de type véranda, couverture de piscine ou encore jardin d'hiver de structure traditionnelle type verrière peuvent être autorisées conformément aux dispositions de la ZPPAUP.

Les lucarnes sont plus hautes que larges et organisées dans un souci d'unité et de cohérence de la composition architecturale de la construction.

Sont interdits :

- les lucarnes étrangères à la région,
- la suppression des lucarnes traditionnelles existantes,
- la suppression des volets battants existants,
- les volets roulant à coffret extérieur,
- les châssis de toit supérieur à 1 mètre carré.

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

Les menuiseries traditionnelles et d'intérêt doivent être conservées, restaurées ou restituées (ex : fenêtre à « petits bois », châssis Art Déco, etc.).

3.3 Les façades

Les enduits et bardages doivent respecter par leur nature, leur composition, leur aspect (couleur, finition) la typologie architecturale des constructions.

L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf avis contraire de la ZPPAUP. L'utilisation de matériaux écologiques, issus de ressources locales et filières durables est préconisée.

Les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des bâtiments (chauffage, ventilation, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture ou en façade à condition qu'ils soient non visibles de l'espace public et intégrés à la conception architecturale d'ensemble (teintes, matériaux,...).

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture, sans saillie.

Les jours de souffrance sont autorisés à condition qu'ils respectent la composition architecturale générale des façades ainsi que des ouvertures traditionnelles de la construction.

3.4 Les 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 les espaces publics ou privés de qualité identifiés par la ZPPAUP, et sous réserve de respect de la composition architecturale des constructions concernées. Les installations en toiture sont autorisées dès lors que :

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

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les espaces publics ou privés de qualité identifiés par la ZPPAUP.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol ne devront pas être visibles depuis l'espace public et les espaces publics ou privés de qualité identifiés par la ZPPAUP et être intégrées dans un espace clos limitant les nuisances sonores produites.

3.5 Les clôtures et les portails

Règle générale pour l'ensemble de la zone

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites. Toutefois, l'extension de clôtures existantes, supérieures à cette hauteur, est autorisée à hauteur identique.
- Les haies de thuyas et de lauriers monotypes sont interdites.

Les murs traditionnels du Thymerais-drouais en moellons de silex surmontés d'un chaperon en tuiles plates seront préservés. Il en est de même pour les piliers de portail et grilles en fer forgé d'origine.

En limite de voie publique principale, est autorisé :

- un mur traditionnel maçonné avec chaperon soit en matériaux traditionnels soit enduit,
- un mur bahut maçonné en matériaux traditionnels ou enduit, avec chaperon, d'une hauteur inférieur à 1 mètre et surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical.

En limite séparatives latérales et de fond de parcelle, les clôtures sont prioritairement constituées d'une haie vive d'essences locales. Toutefois, selon les clôtures existantes ou présentes dans l'environnement proche, les types de clôture présentés ci-avant sont autorisés.

Les clôtures constituant les abords du village sont formées d'un grillage rigide dans les teintes vert foncé, doublé d'une haie vive d'essences locales.

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

4.1 - Aspects qualitatifs et quantitatifs

Dans l'ensemble de la zone UA, la destruction ou la dénaturation des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés au titre de la ZPPAUP, est interdite. Il en est de même pour le secteur UAj dont la nature arborée et plantée doit être préservé.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

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 arbres existants avant travaux doivent être conservés ou en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

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 aménagements de type minéraux sablés, dallés ou encore pavés.

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.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Il devra être respecté un coefficient en pleine terre d'au moins 50% de la parcelle. Dans le secteur UAj, le coefficient de pleine terre est de 80%.

Pour les équipements collectifs et services publics ainsi que les constructions d'exploitation agricole, la surface en pleine terre sera définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité et ne doit pas être inférieure 20%.

Article 5 – zone UA – 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 interne 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.

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 logement 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. 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'Etat.

Constructions destinées aux commerces, activités de services et bureau

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.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle.

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

Tout terrain enclavé est régi par l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre et doit garantir le fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, collecte des ordures ménagères,...).

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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.

Article 7 – zone UA – 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. Le raccordement à une source d'eau est soumis à autorisation. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

7.2 - Assainissement**7.2.1 Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

7.2.2 - Eaux usées

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

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.

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 prévoient les dispositions ci-dessus.

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.

7.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

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

ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions du village de Crécy-Couvé où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire.

Cette zone comprend le secteur UBj qui correspond aux espaces non bâtis de qualité ou nécessaires au maintien des continuités écologiques.

Elle comprend également une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit les règles d'aménagement d'ensemble pour le secteur de l'Allée Verte.

Une partie du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Le pétitionnaire se réfèrera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

Article 1 - zone UB – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

En zone UB, toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception des constructions, aménagements et travaux à destination de :

- habitation et/ou d'hébergement,
- commerces et activités de service à l'exclusion de camping, de dépôt de matériaux et d'engins à ciel ouvert ainsi que toute installation classée pour la protection de l'environnement,
- équipements d'intérêt collectif et services publics,
- bureaux.

En zone UB, sont autorisés à conditions particulières :

- Les annexes des constructions à vocation d'habitation pour un total de 40m² de surface de plancher par parcelle,
- Les constructions à destination de commerces, d'activités 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 400m²,
 - o Elles soient compatibles avec les équipements publics d'infrastructure et de réseaux nécessaires au fonctionnement du service public auxquels l'unité foncière du projet est reliée.
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o A des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o A des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o A des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - o A l'aménagement d'espace public,
 - o A des recherches archéologiques.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, pièce n°5 du PLU, 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 terrains issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans le seul secteur UBJ sont autorisés à condition particulière, sous réserve des prescriptions de la ZPPAUP :

- Les extensions d'habitation, inférieure à 50% de la surface de plancher existante et pour un total de 50m² de surface de plancher par parcelle,
- Les annexes des constructions à vocation d'habitation pour un total de 40m² de surface de plancher par parcelle.

Article 2 - zone UB - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions d'intérêt collectif et services publics tiendra compte des besoins de fonctionnement du site.

2.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises, soit un gabarit de type rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+combles).

La hauteur maximale définie pour les annexes est de 2.50m au faîtage.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure sans toutefois dépasser 10 mètres au faîtage.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

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

Les constructions principales nouvelles doivent s'implanter, soit :

- à l'alignement des voies publiques existantes, lorsque la construction se situe entre deux constructions déjà à l'alignement,
- en retrait d'une distance minimum de 8 mètres, traité en jardinet ou en cour, complété d'un mur de clôture assurant la continuité du front bâti,
- avec un retrait supérieur soit :
 - o pour respecter l'alignement d'implantations existantes sur les parcelles voisines,
 - o pour venir appuyer la construction sur un pignon aveugle existant.

En cas d'implantation en retrait, une clôture implantée à l'alignement assurera la continuité du bâti.

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'implantation sera étudiée au regard du projet et pour assurer sa bonne insertion dans l'environnement bâti proche.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à :

- 5 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ;
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

Ces règles sont applicables aux annexes.

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle. Les jours de souffrance sont tolérés.

Sur les unités foncières déjà bâties, une implantation différente pourra être autorisée pour les opérations d'extension de bâtiments existants, de façon à assurer la cohérence urbanistique et architecturale de l'ensemble du bâti et de son environnement.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'implantation sera étudiée au regard du projet et pour assurer sa bonne insertion dans l'environnement bâti proche.

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

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

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

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

3.1 Dispositions générales

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des séquences urbaines.

Les types architecturaux, les matériaux et les couleurs d'enduit représentatifs de l'architecture traditionnelle de la commune et de la région sont à privilégier (voir fiches architecturales du Drouais, au document « Annexes »).

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- toute imitation de matériaux traditionnels,
- l'emploi de blanc et de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures. Le pétitionnaire se référera aux prescriptions de la ZPPAUP concernant les teintes autorisées,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing,...),
- la mise en peinture ou le couvrement de matériaux destinés à être apparents (pierre de taille, brique d'ornement, ...).

3.2 Les toitures

Les toitures des constructions sont prioritairement à deux rampants.

Sont interdits :

- les toitures terrasses et pan de toiture allant jusqu'au sol,
- les toitures étrangères à la région,
- les couvertures non pérennes,
- les toits en appentis non accolés à une construction ou à un ouvrage maçonné (mur de clôture par exemple),
- les lucarnes étrangères à la région,
- les couvertures dont l'aspect (assemblage et teintes) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile plate de pays (brun-rouge nuancé, composées de 60 unités minimum au mètre carré),
- les châssis de toit supérieur à 1 mètre carré, non encastrés à la façade et non harmonisés aux teintes de la toiture.

Les volets roulant à coffret extérieur sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas de saillie par rapport à la façade.

Des dispositions particulières concernant les toitures terrasse ou autres types de toiture à faible pente peuvent être ponctuellement autorisées conformément aux dispositions de la ZPPAUP.

Les extensions et annexes de type véranda, couverture de piscine ou encore jardin d'hiver, de structure traditionnelle type verrière peuvent être autorisées conformément aux dispositions de la ZPPAUP.

3.3 Les façades

Les enduits et bardages doivent respecter par leur nature, leur composition, leur aspect (couleur, finition) la typologie architecturale des constructions.

L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf avis contraire de la ZPPAUP. L'utilisation de matériaux écologiques, issus de ressources locales et filières durables est préconisée.

Les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des bâtiments (chauffage, ventilation, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture ou en façade à condition qu'ils soient non visibles de l'espace public et intégrés à la conception architecturale d'ensemble (teintes, matériaux,...).

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture, sans saillie.

3.4 Les 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 les espaces publics ou privés de qualité identifiés par la ZPPAUP, et sous réserve de respect de la composition architecturale des constructions concernées. Les installations en toiture sont autorisées dès lors que :

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

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les espaces publics ou privés de qualité identifiés par la ZPPAUP.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol ne devront pas être visibles depuis l'espace public et les espaces publics ou privés de qualité identifiés par la ZPPAUP et être intégrées dans un espace clos limitant les nuisances sonores produites.

3.5 Les clôtures et les portails

Règle générale pour l'ensemble de la zone

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites. Toutefois, l'extension de clôtures existantes, supérieures à cette hauteur, est autorisée à hauteur identique.
- Les haies de thuyas et de lauriers monotypes sont interdites.

Les murs traditionnels du Thymerais-drouais en moellons de silex surmontés d'un chaperon en tuile plate seront préservés. Il en est de même pour les piliers de portail et grilles en fer forgé d'origine.

En limite de voie publique principale, sont autorisés :

- un mur traditionnel maçonné avec chaperon soit en matériaux traditionnels soit enduit,
- un mur bahut maçonné en matériaux traditionnel ou enduit, avec chaperon, d'une hauteur inférieur à 1 mètre et surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical,
- une haie vive d'essences locales.

En limite séparatives latérales et de fond de parcelle, les clôtures sont prioritairement constituées d'une haie vive d'essences locales.

Toutefois, selon les clôtures existantes ou présentes dans l'environnement proche du projet, les types de clôtures présentés ci-avant sont autorisés.

Les clôtures constituant les abords du village sont formées d'un grillage rigide dans les teintes vert foncé, doublé d'une haie vive d'essences locales.

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

4.1 - Aspects qualitatifs et quantitatifs

Dans l'ensemble de la zone, la destruction ou la dénaturation des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés au titre de la ZPPAUP est interdite. Il en est de même pour le secteur UBj, dont la nature arborée et plantée doit être préservée.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés à partir d'essences locales, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

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 arbres existants avant travaux doivent être conservés ou en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

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.

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.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Dans la zone UB, il devra être respecté un coefficient en pleine terre d'au moins 50% de la parcelle.

Dans le secteur UBj, le coefficient de pleine terre est de 80%.

Pour les équipements collectifs et services publics, la surface en pleine terre sera définie en fonction des besoins de fonctionnement du site.

Article 5 – zone UB – 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 interne 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.

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 logement pour les constructions à vocation d'hébergement.

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créée une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher. 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'Etat.

Constructions destinées aux commerces, activités de services et bureau

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.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle.

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

Tout terrain enclavé est régi par l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le positionnement et la configuration des accès des véhicules motorisés, doivent être déterminés pour assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers des accès comme pour ceux de la voie sur laquelle ils sont situés.

La configuration des accès doit être conçue au regard de la nature et de l'importance du trafic engendré par l'opération.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être aménagé sur la voie où la gêne occasionnée est moindre et doit garantir le fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, collecte des ordures ménagères,...).

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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.

Article 7 – zone UB – 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. Le raccordement à une source d'eau est soumis à autorisation. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

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

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

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.

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 prévoient les dispositions ci-dessus.

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.

7.4 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

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 ou économique.

Elle comprend des constructions isolées, à vocation d'habitat qui font l'objet d'une constructibilité limitée.

Une partie de la zone est concernée par le risque d'inondation lié à la Blaise. Le pétitionnaire se réfèrera aux cartes graphiques pour connaître les risques présents sur la ou les parcelle(s) de projet.

Une partie du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Le pétitionnaire se réfèrera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

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

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

- des constructions d'exploitation agricole et forestière et autres activités dans le prolongement de l'acte de production et de diversification de l'activité ;
- des constructions d'habitations nouvelles sous réserve de ces deux conditions :
 - o d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - o d'être situés à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes.
- Des extensions et annexes des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole à condition que :
 - o la surface créée ne dépasse pas 25% de la surface de plancher existante, surface pouvant être portée à 50m² pour toute construction inférieure à 100m² de surface de plancher,
 - o la surface de plancher totale des annexes n'excède pas 40m² par parcelle et qu'elles s'inscrivent dans un périmètre de 50 mètres au plus de la construction principale.
- des affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o A des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o A des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o A des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - o A l'aménagement d'espace public,
 - o A des recherches archéologiques.

- des constructions d'équipements d'intérêt collectifs et services publics dès lors que :
 - o elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
 - o elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions non pérennes de type abris pour animaux pour un total de 25m² de surface de plancher par unité foncière et d'une hauteur maximale de 2.50 mètres.

Dans la zone inondable identifiée au règlement graphique

Dans ce secteur, soumis à un risque de remontées de nappes, les dispositions d'occupation et utilisation du sol peuvent, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme être interdites ou soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre ces risques conformément aux dispositions en vigueur.

Au regard de la situation et de la nature du projet à l'intérieur de ces espaces, sont interdits :

- Les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- Tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou à la mise hors eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès,
- Les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particuliers, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

Article 2 – zone A – Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 – Hauteur des constructions

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur est limitée à 12 mètres au faîtage. Toutefois, pour les constructions à vocation d'exploitation agricole dont la nature réclame, pour des raisons techniques, une hauteur supérieure, tels que les silos, la règle de hauteur maximum peut être portée à 15 mètres, sauf avis contraire de la ZPPAUP.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 7 mètres calculée au faîtage. La hauteur maximale définie pour les annexes est de 2.50m au faîtage.

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

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées avec le souci d'une composition harmonieuse avec l'environnement bâti existant à proximité et de préservation des perspectives et compositions architecturales et paysagères identifiées par la ZPPAUP.

Les constructions édifiées le long d'un cours d'eau doivent être implantées avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à la berge la plus proche.

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes, implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement de la construction existante ;
2. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine.

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.

L'implantation des constructions devra être conforme au règlement sanitaire départemental.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être à l'alignement ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, tous points de la construction doit être à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis afin de permettre une implantation dans le prolongement de la construction existante.

L'implantation des constructions devra être conforme au règlement sanitaire départemental.

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

Non réglementé.

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

3.1 - Dispositions générales

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives (voir fiches architecturales du Drouais, au document « Annexes »).

Les constructions doivent s'inscrire discrètement dans leur contexte bâti et naturel. Ce principe se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions composant le corps de ferme qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel,
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration,
- le choix d'implantation du bâtiment agricole pour limiter son impact visuel sur les grands paysages (étendues agricoles notamment),
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

L'application de ce principe exclut :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- toute imitation de matériaux traditionnels,
- l'emploi de blanc et de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures. Le pétitionnaire se référera aux prescriptions de la ZPPAUP concernant les teintes autorisées,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing,...),
- la mise en peinture ou le couvrement de matériaux destinés à être apparents (pierre de taille, brique d'ornement, ...).

3.2 - Les toitures

Les toitures des constructions sont à deux rampants.

Sont interdits :

- les toitures terrasse et pan de toiture allant jusqu'au sol,
- les matériaux non prévus à cet usage,
- les couvertures non pérennes,
- les toits en appentis non accolés à une construction ou à un ouvrage maçonné (mur de clôture par exemple),
- les lucarnes étrangères à la région,
- pour les constructions à vocation d'habitation, les couvertures dont l'aspect (assemblage et teintes) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile plate de pays (brun-rouge nuancé, composées de 60 unités minimum au mètre carré),
- la suppression des volets battants existants,
- les volets roulant à coffret extérieur,
- les châssis de toit supérieur à 1 mètre carré, non encastrés à la façade et non harmonisés aux teintes de la toiture.

3.3 - Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition.

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

La couleur des bardages et enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction.

L'utilisation de matériaux écologiques, issus de ressources locales et filières durables est préconisée.

Les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des bâtiments (chauffage, ventilation, climatisation,...) et antennes paraboliques peuvent être réalisés en toiture ou en façade à condition qu'ils soient non visibles de l'espace public et intégrés à la conception architecturale d'ensemble (teintes, matériaux,...).

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture, sans saillie.

L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf indication contraire de la ZPPAUP.

3.4 - Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions des constructions principales doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

3.5 - Les clôtures

Règle générale pour l'ensemble de la zone

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites. Toutefois, l'extension de clôtures existantes, supérieures à cette hauteur, est autorisée à hauteur identique.
- Les haies de thuyas et de lauriers monotypes sont interdites.

Les murs traditionnels du Thymerais-drouais en moellons de silex surmontés d'un chaperon en tuile plate seront préservés. Il en est de même pour les piliers de portail et grilles en fer forgé d'origine.

Les clôtures sont constituées d'un grillage rigide de tonalité sombre, doublé d'une haie vive d'essences locales. Toutefois, selon les clôtures existantes ou présentes dans l'environnement proche du projet, des clôtures plus hermétiques (ex : mur maçonné et enduit) pourront être autorisées afin d'assurer l'insertion de celui-ci dans l'environnement proche ou de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques,...

3.6 - Les 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 les espaces publics ou privés de qualité identifiés par la ZPPAUP, et sous réserve de respect de la composition architecturale des constructions concernées. Les installations en toiture sont autorisées dès lors que :

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

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les espaces publics ou privés de qualité identifiés par la ZPPAUP.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol ne devront pas être visibles depuis l'espace public et les espaces publics ou privés de qualité identifiés par la ZPPAUP et être intégrées dans un espace clos limitant les nuisances sonores produites.

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

4.1 - Aspects qualitatifs et quantitatifs

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. Les espaces non bâtis devront être végétalisés, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

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 arbres existants avant travaux doivent être conservés ou en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

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.

Il devra être respecté un coefficient en pleine terre d'au moins 60% de la parcelle pour les constructions d'habitation. Pour les équipements collectifs et services publics et exploitations agricole et forestière, la surface en pleine terre ne peut être inférieure à 80%.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Article 5 – zone A – 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 interne 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.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possibles depuis l'espace public. 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).

Constructions 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 logement pour les constructions à vocation d'hébergement.

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créée une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher. Le garage compte pour une place de stationnement.

Construction à vocation autre

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

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

6.1 – Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que des personnes à mobilité réduite ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

6.2 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Un même accès peut desservir plusieurs constructions.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui ne permettrait pas de garantir le fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, collecte des ordures ménagères,...) ou qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

6.3 – Voirie

Les constructions situées sur une parcelle non riveraine du domaine public ayant une façade sur le domaine public inférieure à 2 mètres de large sont interdites. Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en "second rideau" ou en "drapeau" mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservies par une cour commune.

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, et en particulier des véhicules de secours, dès lors qu'elle dépasse 60 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

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.

Article 7 – zone A – 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

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être retenu et infiltré au maximum sur la parcelle par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, paysager, plante, matériaux perméables, etc.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

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.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles.

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. La gestion d'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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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 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 N

La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend un secteur NL qui correspond aux espaces d'équipements d'intérêt général de loisir et de plein air.

Une partie de la zone est concernée par le risque d'inondation lié à la Blaise. Le pétitionnaire se réfèrera aux cartes graphiques pour connaître les risques présents sur la ou les parcelle(s) de projet.

Une partie du territoire communal est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Le pétitionnaire se réfèrera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

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

Dans la zone N, sont interdites, toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception :

- des constructions d'exploitation agricole et forestière et autres activités dans le prolongement de l'acte de production et de diversification de l'activité ;
- Des extensions et annexes des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole à condition que :
 - o la surface créée ne dépasse pas 25% de la surface de plancher existante, surface pouvant être portée à 50m² pour toute construction inférieure à 100m² de surface de plancher,
 - o la surface de plancher totale des annexes n'excède pas 40m² par parcelle et qu'elles s'inscrivent dans un périmètre de 50 mètres au plus de la construction principale.
- des affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o A des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o A des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o A des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - o A l'aménagement d'espace public,
 - o A des recherches archéologiques.
- Des équipements d'intérêt collectifs et services publics mineurs dès lors que :
 - o ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
 - o ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions non pérennes de type abris pour animaux pour un total de 50m² de surface de plancher par unité foncière et d'une hauteur maximale de 2.50 mètres.

En outre, dans le secteur identifié au règlement graphique comme Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont également autorisées les constructions principales nouvelles à vocation d'habitation.

Dans le secteur NL, sont admis à conditions particulières

- des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors que :
 - o elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
 - o elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o elles ne dépassent pas une surface de plancher totale de 100m² pour l'unité foncière.
- des affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o A des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o A des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - o A l'aménagement d'espace public ou d'espaces relatifs à la pratique d'activités sportives et culturelles,
 - o A des recherches archéologiques.

En outre sont également autorisées les constructions principales nouvelles à vocation d'habitation en remplacement des constructions déjà présentes sans dépasser la surface de plancher existante

Dans la zone inondable identifiée au règlement graphique :

Dans ce secteur, soumis à un risque de remontées de nappes, les dispositions d'occupation et utilisation du sol peuvent, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme être interdites ou soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre ces risques conformément aux dispositions en vigueur.

Au regard de la situation et de la nature du projet à l'intérieur de ces espaces, sont interdits :

- Les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
- Tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou à la mise hors eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès,
- Les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particuliers, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

Article 2 – zone N – Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone N

Règlementé au regard de l'article 4.

2.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation agricole et forestière est de 12 mètres au faîtage.

Le dépassement de la hauteur maximale des constructions est autorisé pour l'aménagement d'un bâtiment existant ou pour son extension afin de s'harmoniser avec les hauteurs existantes.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 7 mètres au faîtage. La hauteur maximale définie pour les annexes est de 2.50m au faîtage.

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

Dans la zone N, les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum.

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine.

Pour les ensembles et compositions architecturales et paysagères de qualité identifiés par la ZPPAUP, l'implantation des constructions se fera dans le respect des implantations d'origines et la continuité des volumes existants.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions peuvent être à l'alignement d'une ou plusieurs des limites séparatives ou en retrait de manière à assurer l'ensoleillement naturel des pièces principales.

En cas de retrait de la limite séparative, tout point de la construction doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres en tenant compte :

- des caractéristiques du paysage,
- de la préservation des vues lointaines,
- de la préservation d'un ensemble ou d'un élément architectural ou végétal remarquable.

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois :

- rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle,
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions ci-dessus, n'aurait pas été constructible.

Pour les ensembles et compositions architecturales et paysagères de qualité identifiés par la ZPPAUP, l'implantation des constructions se fera dans le respect des implantations d'origines et la continuité des volumes existants.

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

Pour les ensembles et compositions architecturales et paysagères de qualité identifiés par la ZPPAUP, l'implantation des constructions se fera dans le respect des implantations d'origines et la continuité des volumes existants.

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

3.1 - Dispositions générales

En fonction de leur architecture, de leur volumétrie ou de leur aspect extérieur, les constructions, les réhabilitations, les extensions de bâtiments, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives (voir fiches architecturales du Drouais, au document « Annexes »).

Les constructions doivent s'inscrire dans leur contexte bâti et naturel.

Ce principe se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard des constructions composant le corps de ferme qui participent à la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration ;
- le choix d'implantation du bâtiment agricole pour limiter son impact visuel sur les grands paysages (étendues agricoles notamment);
- le traitement des abords de la construction et de ses accessoires tels que les clôtures et les annexes qui contribuent à la valorisation du paysage.

L'application de ce principe exclut :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- toute imitation de matériaux traditionnels,
- l'emploi de blanc et de couleurs vives pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures. Le pétitionnaire se référera aux prescriptions de la ZPPAUP concernant les teintes autorisées,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing,...),
- la mise en peinture ou le couvrement de matériaux destinés à être apparents (pierre de taille, brique d'ornement, ...).

3.2 - Les toitures

Sont interdits :

- les toitures terrasses et pan de toiture allant jusqu'au sol,
- les toitures étrangères à la région,
- les matériaux non prévus à ces usages,
- les couvertures non pérennes,
- les toits en appentis non accolés à une construction ou à un ouvrage maçonné (mur de clôture par exemple),
- les lucarnes étrangères à la région,
- pour les constructions à vocation d'habitation, les couvertures dont l'aspect (assemblage et teintes) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile plate de pays (brun-rouge nuancé, composées de 60 unités minimum au mètre carré),
- la suppression des volets battants existants,
- les volets roulant à coffret extérieur,

- les châssis de toit supérieur à 1 mètre carré, non encastres à la façade et non harmonisés aux teintes de la toiture.

3.3 - Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition.

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

La couleur des bardages et enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction.

L'utilisation de matériaux écologiques, issus de ressources locales et filières durables est préconisée.

Les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des bâtiments (chauffage, ventilation, climatisation,...) et antennes paraboliques peuvent être réalisés en toiture ou en façade à condition qu'ils soient non visibles de l'espace public et intégrés à la conception architecturale d'ensemble (teintes, matériaux,...).

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture, sans saillie.

L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf indication contraire de la ZPPAUP.

3.4 - Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions des constructions principales doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement bâti proche.

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Pour les ensembles et compositions architecturales et paysagères de qualité identifiés par la ZPPAUP, l'implantation des constructions se fera dans le respect des implantations d'origines et la continuité des volumes existants.

3.5 - Les clôtures

Règle générale pour l'ensemble de la zone

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites. Toutefois, l'extension de clôtures existantes, supérieures à cette hauteur, est autorisée à hauteur identique.
- Les haies de thuyas et de lauriers monotypes sont interdites.

Les murs traditionnels du Thymerais-drouais en moellons de silex surmontés d'un chaperon en tuile plate seront préservés. Il en est de même pour les piliers de portail et grilles en fer forgé d'origine.

Pour les constructions existantes sont autorisés :

- **en limite de voie publique principale :**
 - un mur traditionnel maçonné avec chaperon soit en matériaux traditionnels soit enduit,
 - un mur bahut maçonné en matériaux traditionnel ou enduit, avec chaperon, d'une hauteur inférieure à 1 mètre et surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical,
 - une haie vive d'essences locales.

- **En limite séparative :** les clôtures sont constituées d'un grillage rigide de tonalité sombre, doublé d'une haie vive d'essences locales. Les haies de thuyas et de lauriers monotypes sont interdites.
Toutefois, selon les clôtures existantes ou présentes dans l'environnement proche du projet, des clôtures plus hermétiques (ex : mur maçonné et enduit) pourront être autorisées afin d'assurer l'insertion de celui-ci dans l'environnement proche ou de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques,...

Pour les constructions nouvelles, les clôtures sont constituées d'un grillage rigide de tonalité sombre, doublé d'une haie vive d'essences locales.

Toutefois, selon les clôtures existantes ou présentes dans l'environnement proche du projet, des clôtures plus hermétiques (ex : mur maçonné et enduit) pourront être autorisées afin d'assurer l'insertion de celui-ci dans l'environnement proche ou de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques,...

Dans le secteur NL, seules les clôtures à claire-voie relatives à l'aménagement des espaces dédiés aux activités sportives et culturelles ainsi que les haies vives d'essences locales sont autorisées sauf avis contraire de la ZPPAUP.

3.6 - Les 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 les espaces publics ou privés de qualité identifiés par la ZPPAUP, et sous réserve de respect de la composition architecturale des constructions concernées. Les installations en toiture sont autorisées dès lors que :

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

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et les espaces publics ou privés de qualité identifiés par la ZPPAUP.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol ne devront pas être visibles depuis l'espace public et les espaces publics ou privés de qualité identifiés par la ZPPAUP et être intégrées dans un espace clos limitant les nuisances sonores produites.

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

4.1 - Aspects qualitatifs et quantitatifs

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

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 arbres existants avant travaux doivent être conservés ou en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

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 aménagements de type minéraux sablés, dallés ou encore pavés.

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.

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.

Dans la zone N, 90 % au moins de la superficie totale de la parcelle doit demeurer en pleine terre. Dans la zone NL, ce coefficient est porté à 80% minimum.

Toutefois pour les constructions existantes à vocation d'habitation, 60% au moins de la superficie totale de la parcelle doit demeurer en pleine terre.

4.2 - Espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable

Article 5 – zone N – 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 interne 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.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possibles depuis l'espace public. 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).

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 logement pour les constructions à vocation d'hébergement.

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créée une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher. Le garage compte pour une place de stationnement.

Construction à vocation autre

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

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

6.1 – Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que des personnes à mobilité réduite ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

6.2 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Un même accès peut desservir plusieurs constructions.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui ne permettrait pas de garantir le fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie et protection civile, collecte des ordures ménagères,..) ou qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

6.3 – Voirie

Les constructions situées sur une parcelle non riveraine du domaine public ayant une façade sur le domaine public inférieure à 2 mètres de large sont interdites. Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en "second rideau" ou en "drapeau" mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservies par une cour commune.

Tout terrain réclamant une desserte automobile doit être desservi, directement ou par une servitude de passage, par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions ou de l'aménagement projeté et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, et en particulier des véhicules de secours, dès lors qu'elle dépasse 60 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

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.

Article 7 – zone N – 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.

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.

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

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

Le débit de ruissellement de l'eau pluviale doit être retenu et infiltré au maximum sur la parcelle par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, paysager, plante, matériaux perméables, etc.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

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 au réseau public par un branchement distinct.

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

7.2.2 - Eaux usées

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.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être gérées à la parcelle ou sur un groupement de parcelles.

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. La gestion d'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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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 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.

FICHES ARCHITECTURALES