

PLAN LOCAL D'URBANISME

Fontaine-les-Ribouts

4.1 Règlement écrit

Arrêté le :

24 juin 2016

Enquête publique :

Du 10 février au 10 mars 2017

Approuvé le :

19 mai 2017

Sommaire

LEXIQUE	1
REGLES GENERALES	4
ZONE UA	6
ZONE 1AU	18
ZONE A.....	27
ZONE N.....	38

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 par exemple.

COMBLE

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

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 services : Elle comprend les sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et cinéma ;
- 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.

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.

EXTENSION

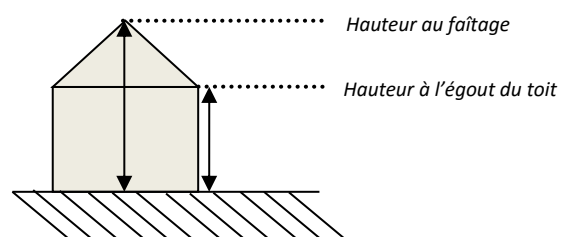
Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'une construction qui génère une augmentation de la surface de plancher totale de celle-ci. La partie en extension doit être contigüe à l'existant. Elle peut s'effectuer horizontalement comme verticalement bâtiment.

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.

SOUTENEMENT

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 réalisée 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 R111-15 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.

Adaptations mineures (Articles L152-3 code de l'urbanisme) :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

ZONE UA

La zone UA correspond aux secteurs bâtis du bourg. Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- le secteur UAb : habitat à caractère pavillonnaire,
- le secteur UAj : terrains non constructible autour ou à l'arrière des habitations (jardins).
- le secteur UAi : espaces bâtis ou non, concernés par un caractère inondable par ruissellements, débordement de la Blaise et de remontée de nappe.

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,
- commerce et activités de services,
- équipements d'intérêt collectif et services publics,
- bureaux.

En zone UA, sont autorisés à conditions particulières :

- Les annexes de construction à usage d'habitation ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 4,50 m mètres et une surface de plancher totale de 50 m²,
- Les constructions à destination de commerces, d'activités de service et de bureau à condition que :
 - l'activité ne crée pas de nuisances sonores et visuelles pour le voisinage,
 - leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m² hors annexes,
 - leurs annexes n'excèdent pas 20% de la surface plancher
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - A des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - A des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - A des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - A l'aménagement d'espace public,
 - A des recherches archéologiques.

En zone UAi, sont autorisées à conditions particulières :

- les annexes et les extensions de construction de 50 m² maximum d'emprise au sol,
- les clôtures, installation et aménagements ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux,
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés, le caractère indispensable de la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou de desserte des constructions.

En secteur UAj, sont autorisés à conditions particulières :

- les extensions inférieures à 30% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière et dans la limite de 20 m² d'extension ;

- les annexes d'une hauteur maximale de 4,50 m au faîtage, dans la limite d'une surface de plancher totale de 30 m² d'annexes par unité foncière. Il n'est pas souhaitable au vu de l'hétérogénéité du bâti d'indiquer une distance maximale.

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

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

Le pétitionnaire se référera au document OAP, qui correspond au secteur de projet pour connaître les prescriptions complémentaires au présent règlement. Dans le cas de prescriptions contraires, les prescriptions de l'OAP s'appliquent en priorité.

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. Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

2.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale en tout point des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 7,50 mètres au faîtage toutes superstructures comprises ou dépasser un gabarit de construction de type rez-de-chaussée avec des combles aménageables (R+Combles).

Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 4,50 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

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

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

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

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

Dans la zone UA, l'implantation des constructions nouvelles tiendra compte de l'ordonnancement des façades voisines, notamment l'orientation générale des façades. Pour ce faire, elles 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 ;
- En retrait d'une distance minimum de 4 mètres, traité en jardinet ou en cour permettant le stationnement et complété d'une clôture assurant la continuité du front bâti.

En secteur UAb, les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres, traité en jardinet ou en cour permettant le stationnement et complété d'une clôture assurant la continuité du front bâti.

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

L'implantation des annexes par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

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.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les implantations existantes doivent être préservées.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit :

- sur l'une des limites séparatives.
- en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m² ne sont pas concernées par cette règle.

En cas d'extension ne respectant pas les dispositions du présent article, l'implantation dans le prolongement de la construction existante est autorisée dans la limite où aucune construction voisine implantée à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite séparative n'a pas de vue directe sur le terrain du demandeur.

L'implantation de la construction ne devra pas porter atteinte au bon ensoleillement des constructions voisines.

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

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

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

Les constructions non mitoyennes, édifiées sur un même terrain, doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

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

3.1- Restauration

Dans le cadre de la restauration d'une construction ancienne, le projet devra veiller :

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

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par le Pays du Drouais.

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

3.2 – Façades

Sont seulement autorisés, les façades maçonnées et crépies. Seuls les bardages de type ardoise et bois sont autorisés. L'aspect des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher n'est pas réglementé.

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

Les capteurs en façade sont interdits.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les façades du bourg dont les teintes sont liées à la composition du sous-sol local (tons beige sable et blanc cassé). Les teintes vives et gris sont interdites.

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

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

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

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, pour les prises ou rejets d'air, leur intégration en façade pourra être tolérée dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines.

3.3- Ouvertures

Les menuiseries et volets à battant traditionnel doivent être préservés.

Les ouvertures donnant sur les voies et emprises publiques sont ordonnées en travées verticales.

L'éclairage des combles est assurée par :

- des ouvertures en pignon,
- des châssis posés dans le pan de toit sans saillie. Leur teinte doit être de tonalité en accord avec celle de la couverture.
- des lucarnes plus hautes que larges,

Les stores ou volets roulant dont le caisson est extérieur sont interdits.

3.4 – Toitures

Les toitures des constructions doivent être :

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

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

Les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées pour les annexes et les extensions à condition de respecter la composition architecturale d'origine de la construction.

Les toitures sont couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de la tuile plate de pays (teinte brun rouge foncé et nuancé), de l'ardoise (bleue-noire). Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes de moins de 20 m²,
- Toutefois, dans le cas de couverture occultantes, le principe précédent s'applique aux extensions constituées de matériaux verriers.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de toiture.

3.5 – Clôtures et portails

Les clôtures sur rue et sur cour participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les murs typiques du Thymerais-Drouais et les piliers de portails en brique ou en pierre de silex doivent être préservés et restaurés. L'emploi à nu de ciment pour leur réhabilitation ou leur entretien est interdit. Les chaperons en tuile plate seront préservés. En cas de reconstruction à l'identique, il est possible de déroger à la règle de hauteur.

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

Les clôtures situées à l'angle de deux rues doivent être ajourées ou prévoir un décroché pour assurer la visibilité.

Les clôtures qui donnent sur emprise publique doivent être constituées soit :

- d'un mur plein, maçonné, enduit et couvert d'un chaperon,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 cm surmonté de grilles, ferronneries lisses, brise-vue ajouré ou boiserie lisses.

Sur les voies publiques structurantes en agglomération, il pourra être demandé une implantation en recul d'une distance minimum de 2 mètres, du portail pour des raisons de sécurité.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées soit :

- d'un grillage rigide doublé d'une haie vive d'essences locales,
- d'un mur plein enduit.

Les clôtures constituant les abords du village sont formées soit :

- d'un grillage rigide dans les teintes vert foncé et gris foncé, doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 cm surmonté d'une haie vive d'essences locales.

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

Les éléments du patrimoine bâti identifiés en zone UA, au règlement graphique comme étant à protéger sont :

- l'église Saint-Aignan, implantée dans le cœur du village de Fontaine ;
- le mur en pierres longeant le chemin qui relie la rue de l'Eglise à la place Léon Motteau à Fontaine ;
- l'arsenal, se trouvant à proximité de la place Léon Motteau à Fontaine ;
- le monument aux Morts, sur la place Léon Motteau à Fontaine ;
- le calvaire de Boutry, situé au niveau de la mare.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
- Les gabarits existants seront conservés. Les surélévations et écrêtement sont interdits. En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;

3.7 – Autres règles

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

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

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

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

4.1 – Aspects qualitatifs et quantitatifs

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

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

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

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

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

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 60% de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, la surface en pleine terre sera définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

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

4.2 - Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage à protéger délimités au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver leur dominante écologique ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente.

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

Est considéré comme de la gestion et de l'entretien courant des espaces, l'enlèvement d'arbres

dangereux, de chablis et de bois mort.

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.

Construction à vocation d'habitat

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.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Constructions destinées aux activités de bureau

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

Constructions destinées aux commerces et activités de services

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

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

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.

Article 6 – zone UA – 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 ne sont pas constructibles. 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 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. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

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

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

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

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

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

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

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de 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.

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

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

Dans 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 1AU

La zone 1AU correspond à un secteur actuellement non bâti accessible depuis la rue de Grez dans le hameau de Boutry. Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation à court terme, répondant à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

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,
- commerce et activités de services,
- équipements d'intérêt collectif et services publics,

Les usages, affectations des sols, constructions et activités suivants sont autorisés sous conditions particulières :

- Les annexes de construction à usage d'habitation ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 4,50 m mètres et une surface de plancher totale de 50 m²,
- Les constructions à destination de commerces et d'activités de service à condition que :
 - l'activité ne crée pas de nuisances sonores et visuelles pour le voisinage,
 - leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m² à l'exception des annexes,
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés à :
 - des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - l'aménagement d'espace public,
 - des recherches archéologiques.

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

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

- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP,
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou 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.

Le pétitionnaire se référera au document OAP, qui correspond au secteur de projet pour connaître les prescriptions complémentaires au présent règlement. Dans le cas de prescriptions contraires, les prescriptions de l'OAP s'appliquent en priorité.

Article 2 - zone 1AU – 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. Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

2.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale en tout point des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux ne doit pas dépasser 7,50 mètres au faîtage toutes superstructures comprises ou dépasser un gabarit de construction de type rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+Combles).

Les extensions respectent les mêmes dispositions que la construction principale

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 4,50 mètres au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

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

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

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

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

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 5 mètres, traité en jardinnet ou en cour permettant le stationnement et complété d'une clôture assurant la continuité du front bâti.

L'implantation des annexes par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

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

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

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit :

- sur l'une des limites séparatives.
- en retrait, en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

L'implantation de la construction ne devra pas porter atteinte au bon ensoleillement des constructions voisines.

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

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

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

Les constructions principales non mitoyennes, édifiées sur un même terrain, doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 10 mètres. Cette distance n'est pas applicable aux annexes.

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

3.1 – Restauration

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

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

Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par le Pays du Drouais.

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

3.2 – Façades

Sont seulement autorisés, les façades maçonnées et crépies. Seuls les bardages de type ardoise et bois sont autorisés. L'aspect des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher n'est pas réglementé.

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

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les façades du bourg dont les teintes sont liées à la composition du sous-sol local (tons beige sable et blanc cassé). Les teintes vives et gris sont interdites.

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

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

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

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, pour les prises ou rejets d'air, leur intégration en façade pourra être tolérée dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines.

Les capteurs en façade sont interdits.

3.3- Ouvertures

Les menuiseries et volets à battant traditionnel doivent être préservés.

Les percements doivent être axés avec les ouvertures existantes sauf impossibilité technique liée à la préservation de l'harmonie générale de la construction.

Les lucarnes traditionnelles à deux ou trois pans sont conseillées.

L'éclairage des combles est assurée par :

- des ouvertures en pignon,
- des châssis posés dans le pan de toit sans saillie. Leur teinte doit être de tonalité en accord avec celle de la couverture,
- des lucarnes plus hautes que larges.

Les stores ou volets roulant dont le caisson est extérieur sont interdits.

3.4 – Toitures

• Forme

Les toitures des constructions doivent être :

- à deux rampants pour les constructions principales ;
- à un ou deux rampants pour les extensions et annexes accolées à un mur de clôture ;

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

Les toitures sont couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de la tuile plate de pays (teinte brun rouge foncé et nuancé), de l'ardoise (bleue-noire). Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes de moins de 20 m²,
- aux verandas. Toutefois, dans le cas de couverture occultantes, le principe précédent s'applique.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de toiture.

3.5– Clôtures et portails

Les clôtures sur rue et sur cour participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les murs typiques du Thymerais-Drouais et les piliers de portails en brique ou en pierre de silex doivent être préservés et restaurés. L'emploi à nu de ciment pour leur réhabilitation ou leur entretien n'est pas recommandé. En cas de reconstruction à l'identique, il est possible de déroger à la règle de hauteur sans toutefois dépasser 2 mètres.

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

Les clôtures situées à l'angle de deux rues doivent être ajourées ou prévoir un décroché pour assurer la visibilité.

Les clôtures qui donnent sur emprise publique et sur voie principale doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, maçonné, couvert d'un chaperon, pouvant aller jusqu'à 1,80 mètres,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté de grilles, ferronneries lisses, brise-vue ajouré ou boiserie lisses.

Sur les voies publiques structurantes en agglomération, il pourra être demandé une implantation en recul d'une distance minimum de 2 mètres, du portail pour des raisons de sécurité.

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent être constituées soit :

- d'un grillage rigide doublé d'une haie vive d'essences locales,
- d'un mur plein maçonné enduit.

Les clôtures constituant les abords du village sont formées soit :

- d'un grillage rigide dans les teintes vert foncé et gris foncé, doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une haie vive d'essences locales.

3.6 – Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 60% de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, la surface en pleine terre sera définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

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

Article 5 – zone 1AU – 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.

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.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Constructions destinées aux commerces et activités de services

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

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

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.

Article 6 – zone 1AU – 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 ne sont pas constructibles. 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 1AU – 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, paysagement, 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.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. 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 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.

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

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 ;
- des constructions d'habitations nouvelles sous réserve de ces deux conditions :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - d'être situés à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes.
- Des aménagements, travaux, extensions et annexes des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de :
 - 45% de la surface de plancher de la construction principale pour les extensions,
 - Pour les annexes, qu'elles soient intégralement situées dans un périmètre de 50 mètres au plus de la construction principale.
- des affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - A des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - A des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - A des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - A l'aménagement d'espace public,
 - A des recherches archéologiques.
- des constructions d'équipements d'intérêt collectifs et services publics dès lors que :
 - elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
 - elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions non pérennes, dans la limite d'une construction de 20 m² de surface de plancher par unité foncière et d'une hauteur maximale de 3.50 mètres.

En zone Ai, sont autorisées à conditions particulières :

- les extensions dont la surface de plancher n'excède pas 45% de la surface de l'habitation principale,
- les annexes dans la limite de 50 m² de surface de plancher totale et dans un périmètre de 50 mètres au plus de la construction principale ,
- les clôtures, installation et aménagements ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux,

- les ouvrages, remblaiements ou endiguements justifiées par la protection des lieux déjà fortement urbanisés, le caractère indispensable de la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou de desserte des constructions.

Le pétitionnaire se référera aux préconisations du Service de Gestion des Risques, de l'Eau et la Biodiversité (SGREB) de la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir concernant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Dispositions applicables au seul secteur Ac

Le pétitionnaire se référera à la commune pour connaître les droits d'usage sur cette zone.

Article 2 – zone A – Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple).

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 7,50 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.

Pour toutes les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres au faîtage, sauf nécessité technique.

Toutefois, pour les constructions ou installations d'équipements publics ou d'intérêt général dont la nature réclame, pour des raisons techniques, une hauteur plus élevée, la règle de hauteur définie ci-dessus ne leur est pas applicable.

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

- **Dispositions générales**

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 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions sont implantées avec le souci d'une composition harmonieuse avec l'environnement bâti existant à proximité.

- **Dispositions particulières**

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 :

- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau ;
- lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec la dite construction voisine ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants ;
- dans le cas du prolongement d'un bâtiment agricole existant.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être soit :
 - À l'alignement d'une ou plusieurs limites séparatives,
 - En retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur dans le cas d'une parcelle jouxtant une construction voisine. Dans tous les cas de retrait, celui-ci ne pourra jamais être inférieur à 4 mètres.
- Dispositions particulières

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 définie ci-dessus.

La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants n'est pas réglementé.

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 – Introduction

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 monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

3.2 – Intégration générale

L'aspect esthétique des constructions, de leurs annexes et des clôtures sera étudié de manière à assurer leur insertion dans le site.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

3.3 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Les secteurs concernés par un caractère inondable doivent pouvoir être compatibles, dans la mesure du possible, avec le principe de situer le plancher bas du rez-de-chaussée à minimum 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle.

3.4 – Façades

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Les façades sont de teintes mates qui assurent la bonne insertion de la construction dans son environnement proche et dans le paysage plus généralement telles que beige, beige-gris, jaune sable ou encore vert réséda. Les bardages de type bois ou métallique sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas aux silos et cellules à grain. Toutefois, ils devront être intégrés paysagèrement en cas d'implantation à proximité des voies et emprises publiques principales. L'implantation de silos et cellules à grain le long de la route départementale 20 est interdite.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Pour les constructions à vocation autre

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction existante, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

Les capteurs en façade sont interdits.

- Ouverture

Les percements doivent être axés avec les ouvertures existantes sauf impossibilité technique ou parti pris architectural affirmé.

Les volets roulant sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction.

- Usage des matériaux

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse...) est interdit.

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. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

- Couleur

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les façades du bourg dont les teintes sont liées à la composition du sous-sol local (tons beige sable et blanc cassé). Les teintes vives et gris sont interdites.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que la façade principale.

3.5 – Toitures

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le matériau de couverture du bâtiment principal doit rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

Pour les constructions à vocation autre

- Forme

Les toitures des constructions doivent être :

- à deux rampants pour les constructions principales ;
- à un ou deux rampants pour les annexes non accolées ;
- à un ou deux rampants pour les annexes et extensions accolées au bâtiment existant et pour tout type d'extension.

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

- Ouverture

Les percements doivent être axés avec les ouvertures existantes sauf impossibilité technique ou parti pris architectural affirmé.

Les lucarnes traditionnelles à deux ou trois pans sont conseillées.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous sauf impossibilité technique ou parti pris architectural affirmé.

Les lucarnes peuvent être soit engagées dans le mur (dite pendante), soit sur le versant du toit (dite en bâtière).

- Usage des matériaux

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de la tuile plate de pays (teinte brun rouge foncé et nuancé) et de l'ardoise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ni aux annexes non visibles depuis l'espace public.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture et demeurer non visibles depuis la voie publique.

3.6 – Clôtures et portails

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Les clôtures sur rue et sur cour participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,

- en respectant une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures qui donnent sur emprise publique et sur voie principale doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, d'une épaisseur minimum de 15cm, couvert d'un chaperon, pouvant aller jusqu'à 2 mètres,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grilles, ferronneries lisses, brise-vue ajouré ou boiserie lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas d'un portail ouvert sur l'emprise publique, celui-ci peut être implanté en limite ou en recul d'une distance minimum de 2 mètres.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont de préférence constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie vive d'essences locales, mais peuvent également être constituées d'un mur plein enduit pouvant aller jusqu'à 2 mètres.

Les clôtures constituant les abords du village sont formées soit :

- d'un grillage rigide dans les teintes vert foncé et gris foncé, doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une haie vive d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit (exemple : parpaing, plaque béton, brique creuse,...).

Les murs typiques du Thymerais-Drouais doivent être préservés et mis en valeur. L'emploi à nu de ciment pour leur réhabilitation ou leur entretien n'est pas recommandé. Les piliers de portails, généralement en brique, doivent être préservés et le cas échéant, restaurés.

Pour les constructions à vocation autre

Les clôtures qui donnent sur emprise publique et sur voie principale doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, d'une épaisseur minimum de 15cm, couvert d'un chaperon, pouvant aller jusqu'à 1,80 mètres,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté de grilles, ferronneries lisses ou brise-vue ajouré. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont de préférence constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie vive d'essences locales, mais peuvent également être constituées d'un mur plein enduit pouvant aller jusqu'à 2 mètres.

Les clôtures constituant les abords du village sont formées soit :

- d'un grillage rigide dans les teintes vert foncé et gris foncé, doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une haie vive d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit (exemple : parpaing, plaque béton, brique creuse,...).

Les murs typiques du Thymerais-Drouais doivent être préservés et mis en valeur. L'emploi à nu de ciment pour leur réhabilitation ou leur entretien n'est pas recommandé. Les piliers de portails, généralement en brique, doivent être préservés et le cas échéant, restaurés.

3.7 – Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions des constructions 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.

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

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

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

Les éléments du patrimoine bâti identifiés en zone A comme étant à protéger sont :

- l'ancien Manoir implanté entre la rivière de la Blaise et le village de Fontaine et concerné par une activité agricole ;
- le pigeonnier au lieu-dit du Plessis.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
- Les gabarits existants seront conservés. Les surélévations et écrêtement sont interdits. En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;
- Les capteurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

3.9 – Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront être intégrées dans un espace clos limitant les nuisances sonores produites.

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

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

4.1 – Aspects qualitatifs

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

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

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

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

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

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles.

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. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

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

4.2 - Aspects quantitatifs

Il devra être respecté un coefficient en pleine terre d'au moins 60% de la parcelle pour les constructions d'habitation. Ce coefficient est réduit à 20% pour les constructions à vocation agricole et équipements publics.

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

Article 5 – zone A – Stationnement

Le stationnement doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Il sera réalisé deux places de stationnements par logement pour les constructions à vocation d'habitation. Pour les constructions de plus 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.

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

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible 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).

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 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 ne sont pas constructibles. 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 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. *Toutefois, la possibilité de raccordement à une source d'eau ou à un puits est soumise 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.

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, paysagement, 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.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. 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.

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

7.3 – Réseaux divers

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

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

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

7.4 - Collecte des déchets

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

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

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend un secteur NL correspondant à la partie bâtie du domaine du Grand Moulin qui constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Une partie de la zone N est également concernée par un caractère inondable par débordement de cours d'eau et par ruissellements caractérisé par la représentation graphique suivante :

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

Sont interdites toutes les utilisations et occupations des sols à l'exception de :

- Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions, à vocation d'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites ;
- Des constructions d'habitations nouvelles sous réserve de ces deux conditions :
 - a. D'être directement nécessaire à l'exploitation agricole et forestière,
 - b. D'être situés à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes.
- Les extensions de 50 m² maximum d'emprise au sol sont autorisées ;
- Les annexes d'une hauteur maximale de 4,50 m au faîtage, dans la limite d'une surface de plancher totale de 50 m² par unité foncière et ce dans un périmètre de 50 m autour de la construction principale ;
- Des affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés à :
 - Des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - Des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - Des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - L'aménagement d'espace public,
 - Des recherches archéologiques.

En outre dans le secteur NL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), identifié au règlement graphique, sont autorisés le changement de destination et les constructions nouvelles à vocation :

- D'hébergement,
- D'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique,
- et ce, à la condition que la surface de plancher totale des nouvelles constructions, toutes

destinations autorisées cumulées, n'excède pas 200 m², par unité foncière et ce dans un périmètre identifié au règlement graphique pour le secteur STECAL.

En zone Ni, sont autorisées à conditions particulières :

- les annexes de construction et extensions de 50 m² maximum d'emprise au sol,
- les clôtures, installation et aménagements ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux,
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements justifiées par la protection des lieux déjà fortement urbanisés, le caractère indispensable de la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou de desserte des constructions.

Le pétitionnaire se référera aux préconisations du Service de Gestion des Risques, de l'Eau et la Biodiversité (SGREB) de la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir concernant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans les espaces paysagers à créer ou à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles autorisées à l'article 5.

Article 2 – zone N – Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

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

Toutefois, pour les constructions à vocation d'habitation, l'emprise au sol peut être portée à 40%.

Dans la zone NL, le coefficient d'emprise au sol des constructions, locaux accessoires, ne doit pas excéder 25 % de la superficie de la parcelle.

La localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport à l'unité foncière doit être définies dans un objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent, notamment au regard des critères suivants :

- la topographie des lieux, en limitant les mouvements de terrains,
- le libre écoulement des eaux afin de préserver les sources, les rus, les ruisseaux, les systèmes d'infiltration des eaux et de limiter l'imperméabilisation des sols,
- le caractère arboré du terrain afin de limiter les défrichements.

2.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple).

Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Le dépassement de la hauteur maximale des constructions est autorisé dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ;
- pour l'extension d'une construction existante afin de l'harmoniser avec les hauteurs existantes.

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

- Dispositions générales

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 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie. Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin s'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Les constructions sont implantées avec le souci d'une composition harmonieuse avec l'environnement bâti existant à proximité.

- Dispositions particulières

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 :

- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau ;
- lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec la dite construction voisine ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être soit :

- à l'alignement d'une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur dans le cas d'une parcelle jouxtant une construction voisine. Dans tous les cas de retrait, celui-ci ne pourra jamais être inférieur à 4 mètres.

- Dispositions particulières

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 de l'unité foncière en accentuant son écart à la règle définie ci-dessus.

La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants n'est pas réglementé.

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 N – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1 – Introduction

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 monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

3.2 – Intégration générale

L'aspect esthétique des constructions, de leurs annexes et des clôtures sera étudié de manière à assurer leur insertion dans le site.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

3.3 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Les secteurs concernés par un caractère inondable doivent pouvoir être compatibles, dans la mesure du possible, avec le principe de situer le plancher bas du rez-de-chaussée à minimum 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées.

3.4 – Façades

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Les façades sont de teintes mates qui assurent la bonne insertion de la construction dans son environnement proche et dans le paysage plus généralement telles que beige, beige-gris, jaune sable ou encore vert réséda. Les bardages de type bois ou métallique sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas aux silos et cellules à grain. Toutefois, ils devront être intégrés paysagèrement en cas d'implantation à proximité des voies et emprises publiques principales. L'implantation de silos et cellules à grain le long de la route départementale 20 est interdite.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Pour les constructions à vocation autre

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de construction existante, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

Les capteurs en façade sont interdits.

- Ouverture

Les percements doivent être axés avec les ouvertures existantes sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé.

Les volets roulant sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction.

- Usage des matériaux

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse...) est interdit.

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. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

- Couleur

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les façades du bourg dont les teintes sont liées à la composition du sous-sol local (tons beige sable et blanc cassé). Les teintes vives et gris sont interdites.

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que la façade principale.

3.5 – Toitures

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le matériau de couverture du bâtiment principal doit rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

Pour les constructions à vocation autre

- Forme

Les toitures des constructions doivent être :

- à deux rampants pour les constructions principales ;
- à un ou deux rampants pour les annexes non accolées ;
- à un ou deux rampants pour les annexes et extensions accolées au bâtiment existant et pour tout type d'extension.

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

- Ouverture

Les percements doivent être axés avec les ouvertures existantes sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé.

Les lucarnes traditionnelles à deux ou trois pans sont conseillées.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé.

Les lucarnes peuvent être soit engagées dans le mur (dite pendante), soit sur le versant du toit (dite en bâtière).

- Usage des matériaux

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de la tuile plate de pays (teinte brun rouge foncé et nuancé) et de l'ardoise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ni aux annexes non visibles depuis l'espace public.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture et demeurer non visibles depuis la voie publique.

3.6 - Clôtures et portails

Les clôtures sur rue et sur cour participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- en respectant une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures qui donnent sur emprise publique et sur voie principale doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, d'une épaisseur minimum de 15cm, couvert d'un chaperon, pouvant aller jusqu'à 2 mètres,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté de grilles, ferronneries lisses, brise-vue ajouré ou boiserie lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas d'un portail ouvert sur l'emprise publique, celui-ci peut être implanté en limite ou en recul d'une distance minimum de 2 mètres.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont de préférence constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie vive d'essences locales, mais peuvent également être constituées d'un mur plein enduit pouvant aller jusqu'à 2 mètres.

Les clôtures constituant les abords du village sont formées soit :

- d'un grillage rigide dans les teintes vert foncé et gris foncé, doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures constituant les abords du village sont formées soit :

- d'un grillage rigide dans les teintes vert foncé et gris foncé, doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une haie vive d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit (exemple : parpaing, plaque béton, brique creuse,...).

Dans le secteur NL et en secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL), sont uniquement autorisés :

- les murs pleins en pierres, en briques, en maçonnerie enduite,
- les haies peuvent être doublées d'un grillage comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé,

- les clôtures constituées d'un mur bahut de maximum 0,80 m de hauteur, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie,
- les grillages seuls,
- les clôtures en bois.

Dans tous ces cas de figure, la hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

3.7 – Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions des constructions 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.

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

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

Les éléments du patrimoine bâti identifiés en zone N comme étant à protéger sont :

- Les anciens moulins sur la Blaise, disposés au niveau des lieux-dits du Grand Moulin, de la Brouillère et du Moulin du Roi ;
- La chapelle Saint-Jacques, implantée au cœur du Bois de Fontaine ;
- Le pont et le lavoir sur la Blaise, que l'on retrouve en entrée du village de Fontaine ;
- Le calvaire, disposé à proximité de la RD 134.1 (rue du Relais), en limite de bois,
- Le lavoir et le pont en pierre, rue des Ponts, à Fontaine.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
- Les gabarits existants seront conservés. Les surélévations et écrêtement sont interdits. En cas d'adjonction, le volume créé doit assurer une harmonie et une continuité architecturale avec le bâtiment principal ;
- Les capteurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

3.8 – Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol devront être intégrées dans un espace clos limitant les nuisances sonores produites.

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

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

4.1 – Aspects qualitatifs

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

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

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

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

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

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles.

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. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

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

4.2 - Aspects quantitatifs

Dans l'ensemble de la zone N, 90% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doit demeurer en pleine terre.

Dans le secteur NL, 70% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doit demeurer en pleine terre.

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

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

4.3 – Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage à protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente.

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés (remblaiement, comblement de fossé,...) au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces, le maintien des continuités écologiques ou encore la préservation du cycle naturel de l'eau.

Article 5 – zone N – Stationnement

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.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Constructions destinées aux commerces et activités de services

Il sera créé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher nouvellement créée.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles.

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.

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 ne sont pas constructibles. 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 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. Toutefois, la possibilité de raccordement à une source d'eau ou à un puits est soumise 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.

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, paysagement, 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.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. 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.

