



Maillebois

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 Règlement écrit

Arrêté le :

9 septembre 2016

Enquête publique :

Du 9 mai au 9 juin 2017

Approuvé le :

22 septembre 2017

Mairie de Maillebois
2 place Jean-Baptiste Desmarests
28170 Maillebois
Tel: 02 37 48 17 35
maillebois.28@wanadoo.fr

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



Sommaire

LEXIQUE.....	3
REGLES GENERALES.....	9
LISTE DES ESSENCES LOCALES	11
ZONE UA.....	15
ZONE UX.....	27
ZONE 1AU.....	37
ZONE A	48
ZONE N	60

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.

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 ;
- Equipements 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.

ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette.

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

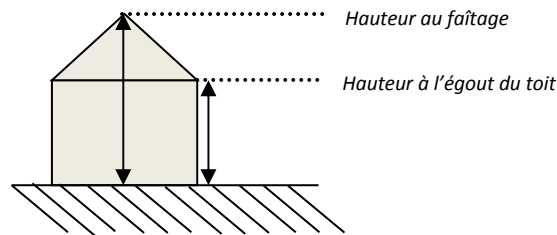
Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'une construction qui génère une augmentation de la surface de plancher totale de celle-ci. La partie en extension doit être contigüe à l'existant. Elle peut s'effectuer horizontalement comme verticalement bâtiment.

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,...

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.

PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDEE

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte mais « commandée » par la première.

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.

REcul/RETRAIT

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

SAILLIE

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

SEQUENCE

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

SOUTÈNEMENT

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

SURELEVATION

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

TERRAIN NATUREL

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

TERRASSE

Est considérée comme une terrasse :

- Un terre-plein d'une levée de terre 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. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

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 R111-26 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 R111-27 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 L111-16 et Article R111-23 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. »

LISTE DES ESSENCES LOCALES

L'article 5 du présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes. Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- le Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotonéaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique ;
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Fraxinus excelsior* (frêne commun)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)

Espèces conseillées :

- Chêne sessile, *Quercus petraea*
- Frêne commun, *Fraxinus excelsior*
- Hêtre commun, *Fagus sylvatica*
- Hêtre pourpre, *Fagus purpurea*
- Lilas, *Syringa vulgaris*
- Glycine, *Wisteria chinensis*

ESPECES CONSEILLEES

- Chêne sessile, *Quercus petraea*



- Hêtre pourpre, *Fagus purpurea*



- Iris, *Iris pseudacorus*



- Frêne commun, *Fraxinus excelsior*



- Lilas, *Syringa vulgaris*



- Hêtre commun, *Fagus sylvatica*



- Glycine, *Wisteria chinensis*



Calluna vulgaris



laurus nobilis



Prunus cerasus



Ribes-uva-crispa-total



Rubus idaeus



Acer campestre



Juniperus communis



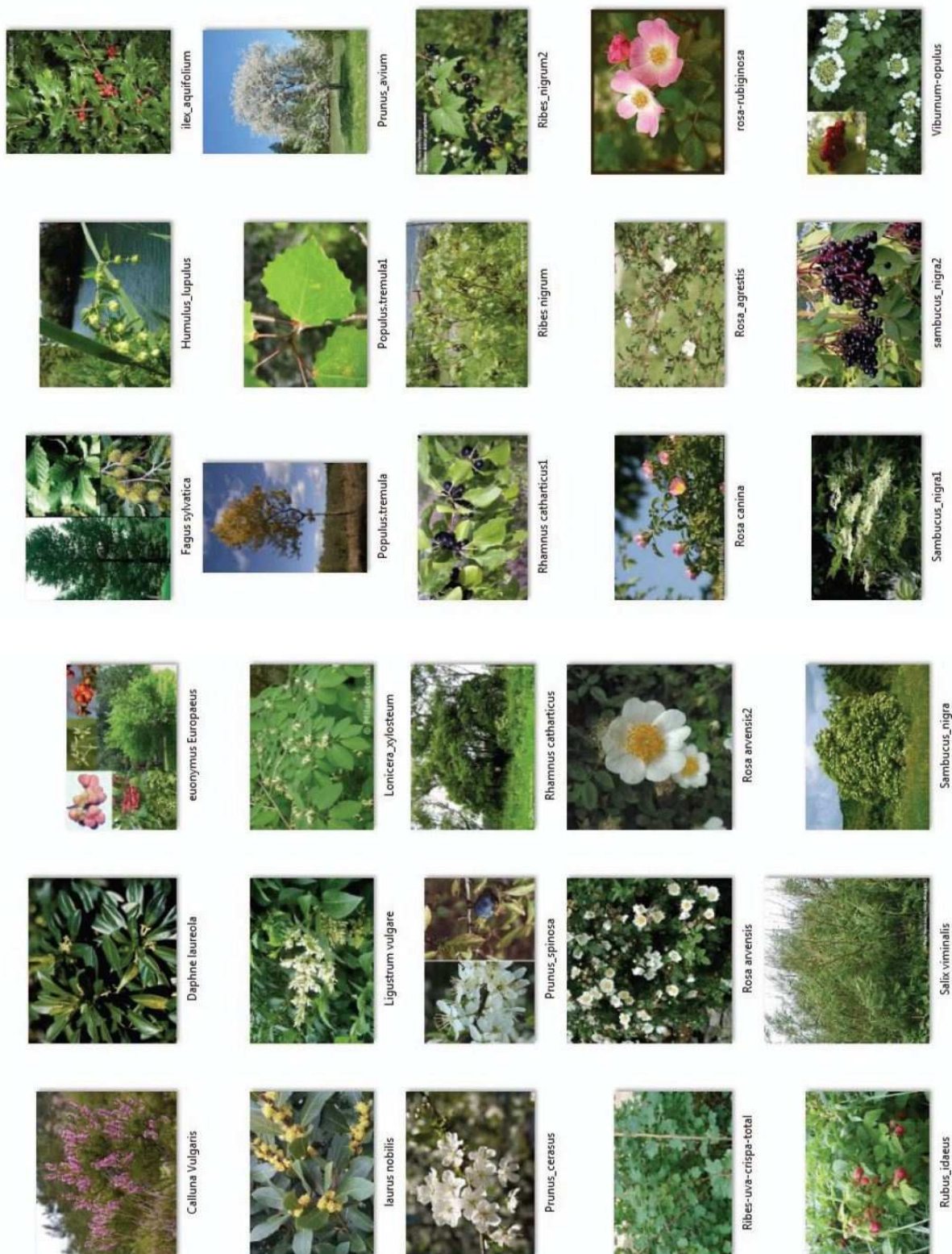
Prunus avium2



Ribes rubrum



Rubus fruticosus (sens large)



ZONE UA

La zone UA correspond au bâti ancien des bourgs de Maillebois, Blévy et Dampierre-sur-Blévy. Cette zone comprend :

- *le secteur UAb qui correspond aux secteurs d'habitations plus récentes, pavillonnaires, au niveau des extensions bâties des trois bourgs ;*
- *le secteur UAe qui correspond aux secteurs d'équipements :*
- *le secteur UAj qui correspond aux espaces non bâtis à préserver au titre des continuités écologiques.*

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

Sont interdits les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone UA, dont notamment :

- les nouvelles constructions à vocation d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière,
- les constructions, soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités source de nuisances ;
- les activités de service relatives à l'accueil de campeurs, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Dans les secteurs UAe et UAj, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 - zone UA - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans la zone UA à l'exception des secteurs UAe et UAj, sont autorisées à conditions particulières :

- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes ;
- Les extensions et annexes des constructions à vocation d'exploitation agricole et forestière et d'industrie ;
- Les annexes des constructions à vocation d'habitation, dans la limite d'une surface de plancher totale de 40 m² par unité foncière et qui n'excède pas une hauteur de 4.50m au faîtage ;

- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, et d'hôtellerie ainsi que les ateliers techniques ou de stockage liés à l'activité existante dans la zone dès lors que :
 - L'activité ne crée pas de nuisances pour le voisinage ;
 - Les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source ;
 - Leur surface de plancher, à l'exception de celle affectée aux réserves, n'excède pas 200m² au total des constructions liées à l'activité ;
 - Elles soient compatibles avec les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux transports en commun, ainsi que les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice des activités directement liées au service public.
- La création, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes dans la limite pour les extensions :
 - 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions d'habitations et les adjonctions et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ne dépassant pas une hauteur de 7 mètres à l'égout.

Dans le secteur UAe, sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Dans le secteur UAj, sont autorisés :

La création, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes dans la limite de :

- 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions d'habitations et les adjonctions et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ne dépassant pas une hauteur de 7 mètres à l'égout,
- 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 30m² d'emprise au sol et une hauteur maximale de 4.50 m au faîtage, dans la limite d'une annexe par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur concerné par un caractère inondable, sont autorisés à condition particulière :

- Les extensions et annexes de construction,
- 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.

Article 3 - zone UA – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 – 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.

3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale en tout point des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux ne peut excéder 8 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises ou dépasser un gabarit de construction de type rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+1+ Comble).

Les annexes accolées à la construction principale peuvent suivre les mêmes dispositions que cette dernière, sans pour autant dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale. Les annexes

non accolées à la construction principale ne doivent pas dépasser une hauteur de 4,50m 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 à l'égout du toit.

La hauteur des constructions d'intérêt général devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

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.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

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

En zone UA, les constructions principales nouvelles doivent être implantées, soit :

- A l'alignement des voies ou emprises publiques existantes. L'alignement pourra se faire soit par une façade principale soit par un mur pignon ;
- Avec un retrait de 2.5m à 5m traité en jardinet ou en cour permettant le stationnement et complété d'un mur de 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. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul supérieur pourra être autorisé à la condition qu'un mur de clôture assure la continuité bâtie. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

Pour les constructions à usage d'intérêt général, l'implantation sera étudiée au regard du projet, soit à l'alignement soit en retrait des emprises et voies publiques. Il en est de même 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 transformateur ou local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

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.

3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à :

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

L'implantation de la construction devra assurer le bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses, extensions en matériaux verriers...).

Ces règles sont applicables aux annexes.

Les édifices publics pourront être implantés en limites séparatives comme en retrait de celles-ci selon les détails techniques du projet d'intérêt général. Toutefois, l'implantation de la construction devra assurer le bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses, extensions en matériaux verriers ...) des constructions avoisinantes.

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

Les constructions principales non contiguës 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 lorsqu'il s'agit d'annexe ou d'une piscine.

Article 4 – zone UA – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – 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.

4.2 – 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.

4.3 – 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.

4.4 – Façades

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...).

- Ouverture

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

Les coffres de volet roulant sont systématiquement situés à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves.

- Usage des matériaux

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés 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.

La conception de façades en bardages métalliques est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'intérêt général. Toutefois, la bonne intégration dans le paysage bâti environnant des façades de ces constructions devra être recherchée.

- Couleur

La couleur des bardages et enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction. Le ton pierre et couleur sable sont conseillés. Le blanc et les teintes vives sont interdits.

- Précisions pour les façades commerciales

Pour les façades commerciales, toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

4.5 – Toitures

- Forme

Les toitures des constructions doivent être :

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

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

Des pentes différentes sont autorisées pour les toitures d'appentis, d'extensions en matériaux verriers, ou de constructions annexes, non implantées à l'alignement des voies publiques, dès lors que leur volumétrie est en harmonie avec la construction principale. Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45°.

- 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 obligatoires.

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).

La coloration des menuiseries sera choisie parmi une gamme de quatre familles de coloris : les beige-taupe, gris-clair, les bleus moyens, les bleu-vert.

- Usage des matériaux

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions en matériaux verriers ni aux annexes non visibles depuis l'espace public.

Concernant les extensions en matériaux verriers visibles depuis l'espace public, la toiture peut être couverte par des matériaux translucides.

Les couvertures sont composées de tuiles plates avec une densité moyenne de 60 à 80 tuiles au m².

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

4.6 – 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 0,80 m surmonté de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres,
- d'une clôture grillagée accompagnée obligatoirement d'une haie vive d'essence locale. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures qui donnent sur emprise publique et sur voie principale peuvent observer une hauteur supérieure à 2 mètres dans le cas d'un dénivelé de terrain.

Les portes, portails et portes de garage seront pleins et peints.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont de préférence constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie vive d'essences locales.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2.00 mètres et seront constituées :

- soit de murs pleins en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage de teinte foncée.

Les clôtures de type plaque béton sont interdites.

Les clôtures constituant les abords du village sont formées de préférence d'un grillage rigide dans les teintes vert foncé et gris foncé, doublé 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 les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Ils ne doivent donc pas être perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux, ni être en mur plein.

Les murs typiques du Thymerais-Drouais doivent être préservés et mis en valeur. L'emploi 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.

4.7 – 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.

4.8 – 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 UA comme étant à protéger sont :

- l'église Saint-Pierre, située dans le cœur de Dampierre-sur-Blévy ;
- la chapelle Saint-Claude, dans la partie Nord du bourg de Blévy ;
- la chapelle Saint-Gilles, dans le Hameau de Chennevières.

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.

4.9 – Performances énergétiques et environnementales

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que les installations de capteurs soient réservées aux bas de pentes et non visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

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

- la couleur des 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 ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être intégrées dans un espace clos limitant les nuisances sonores produites.

Article 5 - zone UA – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 – 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.

5.2 - Aspects quantitatifs

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

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.

5.3 - 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 doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité (nénuphars, joncs, lentille d'eau, ...) doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente. L'implantation d'annexes, de piscine et d'aire de stationnement est admise dans ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 10% de la superficie dudit « espace à préserver ».

Les comblements des mares identifiés sont interdits.

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.

Article 6 – zone UA – Stationnement

6.1 – Règles générales

Sur l'ensemble des secteurs, 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.

6.2 – Normes minimales de stationnement

Constructions à vocation d'habitation :

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.

Construction à vocation autres que l'habitat :

- Constructions à destination de bureaux : une place de stationnement par tranche de 50m² de surface plancher ;
- Constructions à destination d'artisanat et de commerce : une place de stationnement par tranche de 50m² de surface plancher ;
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour 2 chambres ;
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil de l'équipement et des parcs de stationnement public existants à proximité.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Les immeubles d'habitation, industriels ou tertiaires doivent prévoir les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. 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).

6.3 – Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article ci-dessous.

6.4 – Dispositions particulières

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres à vol d'oiseau du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article 7 – zone UA – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – 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.).

7.2 – 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.

7.3 – Voirie

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

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

Toute 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 8 – zone UA – Desserte par les réseaux

8.1 - 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.

8.2 - Assainissement

8.2.1 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.

8.2.2 - 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.

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.

8.3 – 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.

8.4 - 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 UX

La zone UX correspond aux sites ayant vocation à accueillir des activités économiques. On recense trois sites : l'emprise actuelle et future de la coopérative agricole *Interface*, au Nord du bourg de Maillebois, l'emprise de l'entreprise *Favril*, en sortie Sud du bourg de Maillebois et l'emprise de l'entreprise *Lorilleux*, à proximité du hameau de la Pommeraie.

Cette zone comprend :

- le secteur UXa qui correspond à l'emprise actuelle d'*Interface*, au niveau du bourg de Maillebois, et qui pourra faire l'objet de développement d'activités artisanales ;
- le secteur UXc, correspondant à l'emprise de la centrale photovoltaïque de Crucey.

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

Sont interdits les usages, affectations des sols, constructions et activités suivants non compatibles avec la vocation de la zone UX :

- Les constructions à destination agricole, forestière;
- Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
- Les activités de service relatives à l'accueil de campeurs, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ou encore dédiées à un sport mécanique ;
- Les dépôts de matériaux ou d'engins à ciel ouvert ;
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toute sorte.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics ou encore des travaux de dépollution ;
- Tout équipement collectif à l'exception de ceux prévus à l'article 2 ;

Article 2 - zone UX - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

En zone UX, sont autorisées sous conditions particulières :

1. Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement

des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité concernée et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité ;

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
3. Les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale que l'entrepôt ;
4. Les locaux directement nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone.

Dispositions applicables au seul secteur UXa

En secteur UXa, seuls sont autorisés les constructions à vocation d'artisanat ainsi que les ateliers techniques ou de stockage liés à cette activité.

Dispositions applicables au seul secteur UXc

En secteur UXc, seuls sont autorisés :

- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont destinés ou complémentaires à l'exploitation de l'énergie solaire ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectif (transformateur, château d'eau, ...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés ou complémentaires à l'exploitation de l'énergie solaire ;

Article 3 - zone UX – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.2 – Hauteur des constructions

- Dispositions générales

En zone UX, la hauteur maximale des constructions au faîtage ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 20 mètres.

En secteurs UXa et UXc, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.

- Dispositions particulières

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 les constructions ou installations dont la nature réclame, pour des raisons techniques justifiées, une hauteur plus élevée tels que les silos, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

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

- Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique ou d'une voie ouverte à la circulation doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Ces règles pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante à condition

que le retrait de cette dernière soit la même que celle du bâtiment.

En outre, dès lors qu'une « limite maximale d'implantation des constructions » figure au plan de zonage, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent être implantées entre la limite de l'emprise publique et cette « limite maximale ».

- 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 :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée dans les dispositions générales. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente de celle imposée pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
3. lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée dans les dispositions générales, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine.

3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 10 mètres établie selon le ratio $L = H/2$.

L'implantation de la construction devra assurer le bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses, extensions en matériaux verriers...) des constructions avoisinantes.

- 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 dans les dispositions générales, 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 dans les dispositions générales ci-dessus ;
- créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions générales, n'aurait pas été constructible.

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

Non réglementé.

Article 4 – zone UX – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur de caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives 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.

De même, les projets peuvent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

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

Ce principe, qui n'exclut pas une architecture moderne, se décline dans les choix de conception de la construction ou d'évolution d'une construction :

- la volumétrie et l'implantation de la construction au regard de la préservation du cadre bâti traditionnel ;
- l'utilisation, la combinaison et la mise en œuvre des matériaux de construction qui par leur texture et leur couleur constituent un élément essentiel d'intégration
- le traitement volumétrique des bâtiments devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

L'application de ce principe exclut :

- toute forme d'architecture à référence étrangère à la région, tels que les chalets ;
- l'emploi de couleurs criardes pour les menuiseries extérieures et les enduits.

En outre, dans la conception du projet, plusieurs critères doivent être pris en compte :

- la localisation de la construction sur le terrain au regard de la topographie. En conséquence les mouvements de terrains (remblais, déblais) doivent être réduits au minimum ;
- la conception de la construction (implantation, orientation ouvertures...) au regard des éléments climatiques (vents dominants, ensoleillement, précipitations) afin de minimiser la consommation d'énergie.

4.2 Les façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué.

L'enduit doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

La couleur des enduits et des bardages doit être recherchées dans les tonalités de coloration

générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction.

Les couleurs utilisées pour les surfaces de façades seront « lavées de blanc » (tons pastels). Ces couleurs seront dans les tons sable, le blanc étant interdit.

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

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade sauf contraintes techniques justifiées par l'activité.

4.3 Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité. Toutefois, les formes doivent s'intégrer dans une composition architecturale cohérente de la façade.

Les volets roulant peuvent être admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions anciennes comme neuves.

4.4 Les toitures et les lucarnes

Les toitures des constructions, extensions et annexes peuvent être à pente ou à terrasse sous réserve des dispositions générales et particulières énoncées ci-après :

- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants.
- Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations,..) seront privilégiés. La surface sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de la tuile plate de teinte brun rouge foncé et nuancé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties vitrées telles que les extensions en matériaux verriers.

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

4.5 Les locaux annexes et les extensions

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

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

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.

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

4.6 Les clôtures et les portails

Sur l'ensemble des limites, les clôtures 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 2.00 mètres.

Les clôtures doivent être constituées d'une grille ou d'un treillis métallique d'un ton uni soit gris soit vert et ne dépassant pas 2 mètres, aussi bien en bordure de voie qu'en limites séparatives. Elles seront doublées d'une haie vive d'essences locales. Les haies de thuyas et de lauriers monotypes sont interdites.

Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées sur les limites séparatives des constructions industrielles avec l'habitat résidentiel, afin de dissimuler les aires de stockages ou encore les locaux techniques. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, plaque béton, brique creuse...) est interdit.

Les clôtures constituant les abords du village sont systématiquement formées d'un grillage rigide dans les teintes vert foncé et gris foncé, doublé d'une haie vive d'essences locales. Les haies de thuyas et de lauriers monotypes sont interdites.

4.7 Les surfaces destinées à la captation d'énergie

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

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 utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et doivent être intégrées dans un espace clos limitant les nuisances sonores produites.

Article 5 - zone UX – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 – 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.

5.2 - Aspects quantitatifs

20 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

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

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m² d'espace libre.

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.

Les toitures terrasses couvertes en végétal seront prises en compte pour 100% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

Article 6 – zone UX – Stationnement

6.1 – Normes minimales de stationnement

Constructions à vocation d'habitation :

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.

Construction à vocation autres que l'habitat :

- Constructions à destination de bureaux : une place de stationnement par tranche de 50m² de surface plancher ;
- Constructions à destination d'artisanat et de commerce : une place de stationnement par tranche de 50m² de surface plancher ;
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour 2 chambres ;
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil de l'équipement et des parcs de stationnement public existants à proximité.

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

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).

6.2 – Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre comprenant des décimales, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelles destination sont exigées ;
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est pas fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroit de logements ou de surface de plancher créés.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du bâtiment sauf si la surface plancher est augmentée.

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.

6.3 – Dispositions particulières

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou à participer à l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres à vol d'oiseau du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article 7 – zone UX – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Accès

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

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

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

7.2 – Voirie

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

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

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

Article 8 – zone UX – Desserte par les réseaux

8.1 - 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.

8.2 - Assainissement

8.2.1 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, 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.

8.2.2 - Eaux usées

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

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

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

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

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.

8.3 – Réseaux divers

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

8.4 - Collecte des déchets

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

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

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à trois secteurs actuellement non bâtis :

- Celui situé dans le cœur du bourg de Maillebois, accessible depuis la rue du Cormier et situé derrière l'école maternelle ;
- Celui situé en sortie Sud du bourg de Maillebois, accessible depuis la Cité Jean Moulin ;
- Celui situé dans la partie basse du bourg de Blévy et accessible à la fois depuis la rue du Calvaire et la rue du Bourg Neuf.

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation à court terme, répondant aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

Sont interdits les usages, affectations des sols, constructions et activités non compatibles avec la vocation de la zone 1AU, dont notamment :

1. les nouvelles constructions à vocation d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière,
2. les constructions, soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités source de nuisances ;
3. les activités de service relatives à l'accueil de campeurs, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ou encore dédiées à un sport mécanique ;
4. les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Article 2 - zone 1AU - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols, constructions et activités suivants sont autorisés, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone 1AU :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les annexes à vocation d'habitation n'excédant pas une hauteur de 4.50m au faîtage et dans la limite de 40m² de surface de plancher totale et d'une par unité foncière ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes ;
- les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, et d'hôtellerie ainsi que les ateliers techniques ou de stockage liés à l'activité existante dans la zone dès lors que :
 - l'activité ne crée pas de nuisances pour le voisinage ;
 - les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source ;

- leur surface de plancher, à l'exception de celle affectée aux réserves, n'excède pas 200m² au total des constructions liées à l'activité ;
- elles soient compatibles avec les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux transports en commun, ainsi que les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice des activités directement liées au service public.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, pièce n°5 du PLU, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

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

Dans le secteur concerné par un caractère inondable, sont autorisés à condition particulière :

- les extensions et annexes de construction,
- 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

Article 3 - zone 1AU – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle. Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale en tout point des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux ne peut excéder 8 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises ou dépasser un gabarit de construction de type rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+1+ Comble).

Pour l'OAP située au sud du bourg de Maillebois, il sera nécessaire de réaliser des constructions de type rez-de-chaussée + combles, ne pouvant excéder 6 mètres au faîtage, pour être en cohérence avec les habitations limitrophes et pour limiter l'impact visuel.

Les annexes accolées à la construction principale peuvent suivre les mêmes dispositions que cette

dernière, sans pour autant dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale. Les annexes non accolées à la construction principale ne doivent pas dépasser une hauteur de 4,50m 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 à l'égout du toit.

La hauteur des constructions d'intérêt général devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

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.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

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

En zone 1AU, 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. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul supérieur pourra être autorisé à la condition qu'un mur de clôture assure la continuité bâtie. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

Pour les constructions à usage d'intérêt général, l'implantation sera étudiée au regard du projet, soit à l'alignement soit en retrait des emprises et voies publiques. Il en est de même 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 transformateur ou local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à :

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

L'implantation de la construction devra assurer le bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses, extensions en matériaux verriers...).

Ces règles sont applicables aux annexes.

Les édifices publics pourront être implantés en limites séparatives comme en retrait de celles-ci selon les détails techniques du projet d'intérêt général. Toutefois, l'implantation de la construction devra assurer le bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses, extensions en matériaux verriers...) des constructions avoisinantes.

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

Les constructions principales non contiguës 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 lorsqu'il s'agit d'annexe ou d'une piscine.

Article 4 – zone 1AU – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – 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.

4.2 – 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.

4.3 – 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 compatible, 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.

4.4 – Façades

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...).

- Ouverture

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

Les coffres de volet roulant sont systématiquement situés à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves.

- Usage des matériaux

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés 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.

La conception de façades en bardages métalliques est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'intérêt général. Toutefois, la bonne intégration dans le paysage bâti environnant des façades de ces constructions devra être recherchée.

- Couleur

La couleur des bardages et enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction. Le ton pierre et couleur sable sont conseillés. Le blanc et les teintes vives sont interdits.

- Précisions pour les façades commerciales

Pour les façades commerciales, toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

4.5 – Toitures

- Forme

Les toitures des constructions doivent être :

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

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

Des pentes différentes sont autorisées pour les toitures d'appentis, d'extensions en matériaux verriers ou de constructions annexes, non implantées à l'alignement des voies publiques, dès lors que leur volumétrie est en harmonie avec la construction principale. Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45°.

- 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 obligatoires.

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).

La coloration des menuiseries sera choisie parmi une gamme de quatre familles de coloris : les beige-taupe, gris-clair, les bleus moyens, les bleu-vert.

- Usage des matériaux

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions en matériaux verriers ni aux annexes non visibles depuis l'espace public.

Concernant les extensions en matériaux verriers visibles depuis l'espace public, la toiture peut être couverte par des matériaux translucides.

Les couvertures sont composées de tuiles plates avec une densité moyenne de 60 à 80 tuiles au m².

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

4.6 – 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 0,80 m surmonté de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres,
- d'une clôture grillagée accompagnée obligatoirement d'une haie vive d'essence locale. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures qui donnent sur emprise publique et sur voie principale peuvent observer une hauteur supérieure à 2 mètres dans le cas d'un dénivelé de terrain.

Les portes, portails et portes de garage seront pleins et peints.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont de préférence constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie vive d'essences locales.

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

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2.00 mètres et seront constituées :

- soit de murs pleins en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit de haies végétales d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage de teinte foncée.

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 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.

4.7 – 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 et demeurer non visibles depuis l'espace public.

4.8 – Performances énergétiques et environnementales

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que les installations de capteurs soient réservées aux bas de pentes et non visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

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

- la couleur des 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 ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être intégrées dans un espace clos limitant les nuisances sonores produites.

Article 5 - zone 1AU – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 – 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.

5.2 - Aspects quantitatifs

Pour les projets de plus de deux logements ou toute construction à destination autre que d'habitation, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places. Il devra être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 50% 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.

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 6 – zone 1AU – Stationnement

6.1 – Règles générales

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.

6.2 – Normes minimales de stationnement

Constructions à vocation d'habitation :

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.

Construction à vocation autres que l'habitat :

- Constructions à destination de bureaux : une place de stationnement par tranche de 50m² de surface plancher ;
- Constructions à destination d'artisanat et de commerce : une place de stationnement par tranche de 50m² de surface plancher ;
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour 2 chambres ;
- Équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des capacités d'accueil de l'équipement et des parcs de stationnement public existants à proximité.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements. Au moins un espace de stationnement pour les

deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

Les immeubles d'habitation, industriels ou tertiaires doivent prévoir les installations techniques nécessaires à la recharge d'un véhicule hybride ou électrique conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. 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).

6.3 – Modalités d'application

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre supérieur.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article ci-dessous.

6.4 – Dispositions particulières

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres à vol d'oiseau du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article 7 – zone 1AU – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – 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.).

7.2 – 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.

7.3 – Voirie

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

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

Toute 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 8 – zone 1AU – Desserte par les réseaux

8.1 - 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.

8.2 - Assainissement

8.2.1 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.

8.2.2 - 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.

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.

8.3 – 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.

8.4 - 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.

Cette zone comprend :

- le secteur Ah qui correspond aux hameaux constitués n'ayant pas vocation à se développer ;
- le secteur Ac qui correspond aux cimetières communaux.

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

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article 2 – zone A – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans la zone A sont autorisés les usages, affectations des sols, constructions et activités suivants :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux 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.
- La création, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole, dans un périmètre de 50 mètres, autour de la construction principale et dans la limite de :
 - 25% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions et les adjonctions et dans la limite de 40m² d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU,
 - 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 40m² de surface de plancher et une hauteur maximale de 4.5m au faitage, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité

agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les annexes et les extensions de type constructions agricoles, dans la limite de 20% de la superficie totale de l'unité foncière, sous réserve qu'elles soient en matériaux naturels, ne dépassent pas une surface de plancher totale de 40m² et une hauteur de 4.50 mètres au faitage. Ces annexes sont autorisées à raison d'une unité bâtie par unité foncière.

En outre dans la zone A, pour les corps de ferme identifiés au règlement graphique, sont autorisés les changements de destination à vocation suivante :

- o d'hébergement,
- o d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique.
- o et ce, à la condition que ce changement de destination ne porte pas atteinte à la pérennité de l'activité agricole.

Dans le secteur concerné par un caractère inondable :

- les extensions et annexes de construction,
- 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.

Dans le secteur Ah, sont seuls autorisés :

- l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation non nécessaires à l'activité agricole ;
- La création, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole, dans un périmètre de 50 mètres, autour de la construction principale et dans la limite de :
 - o 25% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions et les adjonctions et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU,
 - o 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 40m² de surface de plancher et une hauteur maximale de 4.5m au faitage, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques ;
- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les annexes de type constructions agricoles sous réserve qu'elles soient en matériaux naturels, ne dépassent pas une surface de plancher totale de 40m² et une hauteur de

3.50 mètres au faitage. Ces annexes sont autorisées à raison d'une unité bâtie par unité foncière.

Dispositions applicables au seul secteur Ac

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

Article 3 – zone A – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.2 – 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 5.50 mètres à l'égout du toit et 7,50 mètres au faîtage.

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Toutefois, pour les constructions à vocation agricole 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.

3.3 – 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 5 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Toutefois, un recul moindre est admis pour les extensions de constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci, sans réduction de la plus courte distance entre le bâtiment existant et les voies et emprises publiques.

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.

3.4 – 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 3 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.

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

Non réglementé.

Article 4 – zone A – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – 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.

4.2 – 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.

4.3 – 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.

4.4 – Façades

Pour les bâtiments d'activités et agricoles

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, seront traités avec des matériaux et des couleurs en cohérence avec l'environnement général du secteur.

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.

Les couleurs devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

Pour les bâtiments d'habitation et annexes

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...).

- Ouverture

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

Les coffres de volet roulant sont systématiquement situés à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves.

- 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

La couleur des bardages et enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction. Le blanc et les teintes vives sont interdits.

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

4.5 – Toitures

Pour les bâtiments d'activités et agricoles

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 bâtiments d'habitation

- **Forme**

Les toitures des constructions doivent être :

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

Les toitures terrasses, 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 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 (teinte brun rouge foncé et nuancé).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions en matériaux verriers non visibles depuis l'espace public.

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

4.6 – Clôtures et portails

Dispositions applicables pour les secteurs concernés par une activité agricole

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.

Les clôtures ne dépassant pas 2 mètres sont autorisées aussi bien en bordure de voie qu'en limites séparatives, sous la forme d'un grillage, d'une grille ou d'un treillis métallique à maille rectangulaire verticale, d'un ton uni soit gris soit vert. Elles pourront être accompagnées par un traitement paysager en conformité avec l'article 5 de la présente zone et ce, sur l'unité foncière.

Les clôtures amovibles peuvent être autorisées.

Les clôtures peuvent observer une hauteur supérieure à 2 mètres dans le cas de contraintes techniques liées aux activités autorisées dans la zone.

Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées sur les limites séparatives des constructions agricoles afin de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques,... L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (exemple : parpaing, brique creuse...) est interdit.

Dispositions applicables pour les secteurs d'habitations

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 0,80 m surmonté de grilles, de bardage bois, d'une haie vive d'essence locale, ou de ferronneries lisses. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres,
- d'une clôture grillagée accompagnée obligatoirement d'une haie vive d'essence locale. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures qui donnent sur emprise publique et sur voie principale peuvent observer une hauteur supérieure à 2 mètres dans le cas d'un dénivelé de terrain.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont de préférence constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures constituant les abords du village sont formées de préférence d'un grillage rigide dans les teintes vert foncé et gris foncé, doublé 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 les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Ils ne doivent donc pas être perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux, ni être en mur plein.

Les murs typiques du Thymerais-Drouais doivent être préservés et mis en valeur. L'emploi 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.

4.7 – 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.

4.8 – 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'église Saint-Pierre, située dans le cœur de Dampierre-sur-Blévy ;
- la chapelle Saint-Claude, dans la partie Nord du bourg de Blévy ;
- la chapelle Saint-Gilles, dans le Hameau de Chennevières.

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.

4.9 – Performances énergétiques et environnementales

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

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

5.1 – 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.

5.2 - 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 doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

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.

5.3 – 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 (nénuphars, joncs, lentille d'eau, ...) doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente.

Les comblements des mares identifiés sont interdits.

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 6 – 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 7 – zone A – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – 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.).

7.2 – 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.

7.3 – Voirie

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

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

Toute 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 8 – zone A – Desserte par les réseaux

8.1 - 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.

8.2 - Assainissement

8.2.1 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.

8.2.2 - 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.

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.

8.3 – 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.

8.4 - 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 et qui comprend des habitations isolées en zone naturelle et au sein desquelles, il n'a pas été retenu de terrain potentiellement constructible pour de nouveaux logements.

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

Toutes occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 – zone N – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

En zone N, les usages, affectations des sols, constructions et activités suivants sont autorisés :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics 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 d'exploitation agricole et forestière et autres activités dans le prolongement de l'acte de production ;
- les constructions d'habitations nouvelles sous réserve de ces deux conditions :
 - o d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
 - o d'être situés à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes.
- de l'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole, dans un périmètre de 50 mètres, autour de la construction principale et dans la limite de :
 - o 25% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions et les adjonctions et dans la limite de 40m² d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU,
 - o 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 40m² de surface de plancher et une hauteur maximale de 4.5m au faitage, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU
- les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o A des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - o A des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o A des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - o A l'aménagement d'espace public,
 - o A des recherches archéologiques.

- les constructions agricoles, de construction non pérenne, dans la limite d'une construction de 50m² de surface de plancher par unité foncière et d'une hauteur maximale de 3.50 mètres.

Dans le secteur concerné par un caractère inondable, les installations et les aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- situer le plancher du rez-de-chaussée des nouvelles constructions 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 pour respecter cette règle ;
- limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes ;
- implanter les nouvelles constructions avec un retrait de minimum 5 mètres des berges.

Article 3 – zone N – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 – 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.

La localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain 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.

3.2 – 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 la zone N, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5.50 mètres à l'égout du toit et 7,50 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 la réalisation d'installations techniques ;
- pour l'aménagement d'un bâtiment existant ou pour son extension afin de l'harmoniser avec les hauteurs existantes.

3.3 – 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 5 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.

3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être soit :

- à l'alignement d'une ou plusieurs des limites séparatives,
- en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 3 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 dans les dispositions générales 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.

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

Non réglementé.

Article 4 – zone N – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – 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.

4.2 – Intégration générale

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

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

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'harmoniser, en se rapprochant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies, doublées ou non de grillage. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'harmoniser, en se rapprochant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

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.

4.3 – 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.

4.4 – Clôtures et portails

Dans les secteurs concernés par un caractère inondable, les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Ils ne doivent donc pas être perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux, ni être en mur plein.

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

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.

4.6 – Performances énergétiques et environnementales

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

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

5.1 – 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.

5.2 - Aspects quantitatifs

Dans l'ensemble de la zone N, 90% au moins de la superficie totale du terrain 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.

5.3 – 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 (nénuphars, joncs, lentille d'eau, ...) doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente.

Les comblements des mares identifiés sont interdits.

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 6 – zone N – 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.

Article 7 – zone N – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – 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.).

7.2 – 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.

7.3 – Voirie

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

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

Toute 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 8 – zone N – Desserte par les réseaux

8.1 - 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.

8.2 - Assainissement

8.2.1 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.

8.2.2 - 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.

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.

8.3 – 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.

8.4 - 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.

