



Saint-Ange-et-Torçay

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT ECRIT

Arrêté le :
12/07/2016

Enquête publique :
Du 11 avril au 12 mai 2017

Approuvé le :
30/06/2017

Mairie de Saint-Ange-et-Torçay
10 rue de la Mairie
28170 Saint-Ange-et-Torçay
Tel: 09 60 48 17 86
mairie.torcay@wanadoo.fr

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



Sommaire

LEXIQUE ET LISTE DES ESSENCES LOCALES.....	3
REGLES GENERALES	13
ZONE UA.....	15
ZONE A.....	26
ZONE N.....	37

LEXIQUE ET LISTE DES ESSENCES LOCALES

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.

DEBORD DE TOITURE

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

DESTINATION

La destination d'une construction constitue l'usage ou l'affectation de celle-ci ou autrement dit « ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée ». Elles sont détaillées à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme. Chaque destination comprend plusieurs sous-destinations, détaillées à l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme :

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

EAUX PLUVIALES

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

EGOUT DU TOIT

Voir « FAITAGE »

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

EMPLACEMENT RESERVE

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

EXTENSION

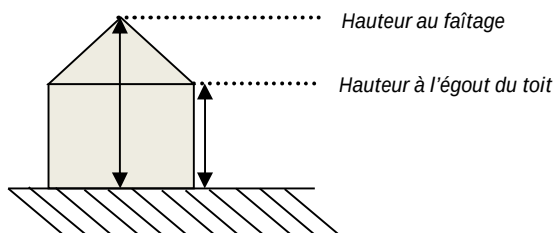
Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'une construction qui génère une augmentation de la surface de plancher totale de celle-ci. La partie en extension doit être contigüe à l'existant. Elle peut s'effectuer horizontalement comme verticalement bâtiment.

FACADE

Paroi verticale extérieure d'une construction.

FAITAGE

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



maximale des constructions notamment des toitures à pente.

HAIE

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

LIMITES SEPARATIVES

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

MITOYEN

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

NIVEAU

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

NUISANCES

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

OPERATION D'ENSEMBLE

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

PARCELLE

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

PAREMENT

Matériaux de surface visible d'une construction.

PLACE DE STATIONNEMENT

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

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.

RECU/RETRAIT

Le retrait est la distance comptée horizontalement ou perpendiculairement en tout point de la construction existante ou projetée, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature et les débords de toiture. En revanche,

sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

SAILLIE

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

SEQUENCE

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

SOUTÈNEMENT

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

SURELEVATION

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

TERRAIN NATUREL

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

TERRASSE

Est considérée comme une terrasse :

- Un terre-plein d'une levée de terre réalisée pour mettre de niveau (horizontal) un terrain. Ce terre-plein peut être imperméabilisé ou non,

- Dans un immeuble présentant un décrochement en hauteur, toute surface à l'air libre aménagée devant la partie close d'une construction (individuelle ou collective) et au-dessus d'un local inférieur.

TOITURE

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

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE

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

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Certains articles du présent règlement font 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 ci-après. Il est interdit de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Le Thuyas, 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 ;
- *Amorpha fruticosa* ;
- *Cabomba caroliniana* ;
- *Cornus sericea* ;
- *Lysichiton americanus* ;
- *Myriophyllum heterophyllum*, possiblement vendu sous des dénominations fausses (*M. aquaticum*, *M. verticillatum*) ;
- *Persicaria polystachya* ;
- *Rudbeckia laciniata* ;
- *Spiraea alba*.

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 :

- Charme et charmile,
- Chêne sessile, *Quercus petraea*
- Frêne commun, *Fraxinus exelsior*
- Hêtre commun, *Fagus sylvatica*
- Hêtre pourpre, *Fagus purpurea*
- Lilas, *Syringa vulgaris*
- Glycine, *Wisteria chinensis*
- Buis, *Buxus sempervirens*
- Genévrier commun, *Juniperus communis* L.
- Érable champêtre, *Acer campestre* L.
- Cerisier de Sainte-Lucie, *Prunus mahaleb*
- Houx, *Ilex aquifolium*
- Tremble, *Populus tremula*
- Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- Bourdaine, *Frangula alnus* Mill

- 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)



- EXEMPLE DE VEGETAUX RECOMMANDES

If commun (*Taxus Baccata*)



Noyer (*Juglans regia*)



Tilleul à Tisane (*Tilia cordata*)



Elaeagnus ebbingei (*Elaeagnus ebbingei*)



Erable Sycomore (*Acer pseudoplatanus*)



Charme commun (*Carpinus Betulus*)



Noisetier commun (*Corylus avellana*)



Erable Champêtre (*Acer campestre*)



Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)



Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)



Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)



Prunellier (*Prunus spinosa*)



Chêne pédonculé (Quernus robur)



Orne résistant (Ulmus Resista)



Néflier (Mespilus germanica)



Aulne (Alnus)



Bouleau verruqueux (Betula verrucosa)



Buis commun (Buxus sempervirens)



Saule (Salix)



Troëne (Ligustrum)



Nerprun commun (Rhamnus catharica)



Source : www.plantes-et-jardins.com

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. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,*
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
- 4° Les pompes à chaleur ;*
- 5° Les brise-soleils. »*

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

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

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

ZONE UA

La zone UA correspond au bâti ancien du bourg de Torçay. Cette zone comprend :

- le secteur UAb qui correspond aux extrémités du village de Torçay où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire, à savoir la rue du Bas des Clos, la rue de la Blaise et la rue du Poirier Tendre.*
- le secteur UAj qui correspond aux terrains non bâtis autour ou à l'arrière des habitations (jardins).*

Une partie de cette zone est également concernée par un caractère inondable par ruissellements identifié au règlement graphique.

Dans cette zone est repérée des éléments du paysage au titre de l'article L151-23 et des éléments du bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le zonage est impacté par un périmètre lié au Règlement Sanitaire Départemental.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone UA :

1. Les constructions nouvelles à vocation industrielle et notamment l'ouverture et l'exploitation des carrières et/ou ballastière,
2. Les constructions nouvelles à vocation d'exploitation agricole et forestière,
3. 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 ;
4. Les activités de services relatifs à l'accueil des campeurs, des caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et de sport mécanique,
5. Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Dans le secteur concerné par un caractère inondable sont également interdits :

- Toutes constructions nouvelles,
- Les sous-sols de constructions.

Dans les espaces paysagers à créer ou à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles autorisées à l'article 4.3. Cela concerne l'ensemble du zonage UA avec ses sous-secteurs (Uab et Uaj compris).

En zone UA, sont autorisés à conditions particulières :

- Les annexes des constructions à vocation d'habitation, dans la limite de 40 m² de surface de plancher total et que leur hauteur n'excède pas 3.50m au faîtage à l'exception des piscines,
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier et touristique dès lors que :
 - L'activité ne crée pas de nuisances sonores et visuelles pour le voisinage,
 - 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.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - A des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - A des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - A des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - A l'aménagement d'espace public,
 - A des recherches archéologiques.

Dans le seul secteur UAj, sont autorisés :

- Les extensions d'habitations existantes inférieures à 30% de la surface plancher existantes et dans la limite d'une surface de plancher totale de 30 m² par unité foncière ;
- Les annexes d'une hauteur maximale de 3.50m au faîtage, dans la limite d'une emprise au sol de 30m².

Dans la zone inondable repérée au règlement graphique, sont autorisées à conditions particulières :

- 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 2 - Zone UA - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière. Cette règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain.

2.2 – Hauteur des constructions

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

Les extensions répondent aux mêmes dispositions que la construction principale.

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,50m 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 au faîtage.

La hauteur des constructions d'intérêt collectif et service public 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.

2.3 – 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, soit :

- A l'alignement des voies ou emprises publiques existantes. L'alignement pourra se faire soit par une façade principale soit par un mur pignon ;
- En retrait d'une distance minimum de 5 mètres, traité en jardinet ou en cour permettant le stationnement et complété d'un mur de clôture assurant la continuité du front bâti.

Les éoliennes, non soumises à autorisation, doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet du mât et de la nacelle.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. L'implantation de la construction sera étudiée au regard des besoins de fonctionnement et de desserte de l'équipement ;
- Des dispositions différentes peuvent s'appliquer à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions 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, vérandas, ...).

Ces règles sont applicables aux annexes.

Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle.

Les éoliennes, non soumises à autorisation, doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet du mât et de la nacelle.

Les règles précédentes ne sont pas opposables aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Toutefois, l'implantation de la construction devra assurer le bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses, vérandas, ...) des constructions avoisinantes.

2.5 – 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.

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

1- 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.

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

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

2- 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.

3- Façades

Les façades 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 typique du Thymerais-Drouais (Voir annexe fiche architecturale du Pays Drouais), doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

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.

- 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.

- 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 bardage de tout type est interdite.

- Couleur

La couleur des 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.

- Précisions pour les façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

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

4- Toitures

- Forme et pente

Les toitures des constructions doivent être :

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

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

Des pentes différentes sont autorisées pour les vérandas, non implantées à l'alignement des voies publiques, dès lors que leur volumétrie est en harmonie avec la construction principale.

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.

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

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.

- **Usage des matériaux**

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

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

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

5- Clôtures et portails

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

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes,
- En respectant une hauteur maximale de 2,50 mètres. Toutefois, en cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la reconstruction à la hauteur identique est autorisée.

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

Les murs et piliers de portails 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 clôtures qui donnent sur emprise publique et sur voie principale doivent être constituées soit :

- D'un mur plein enduit, maçonné ;
- D'un mur bahut maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté de grilles, ferronneries lisses, brise-vue ajouré ou boiserie lisses.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées :

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

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

6- Les énergies renouvelables

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

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

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

Les installations de production l'électricité grâce à l'énergie solaire ne peuvent être implantées au sol, ni visibles depuis l'espace public.

7- Application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) 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, telles qu'elles sont présentées dans les fiches figurant en annexe du présent règlement de PLU.
- 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.
- L'emploi du PVC est interdit pour la réalisation des gouttières visibles depuis l'espace public.
- Les matériaux analogues à ceux d'origine devront être utilisés et avec les mêmes mise en œuvre, notamment concernant les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

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

4.1 - Aspects qualitatifs

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

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

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

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

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

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

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

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

4.2 - Aspects quantitatifs

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.

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

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. Il s'agit uniquement de mares.

Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale et aquatique ou leurs caractéristiques paysagères et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espaces de qualité équivalente. L'implantation d'annexes sur les berges est admise aux abords de ces espaces dès lors que leur emprise est inférieure à 10% de la superficie dudit « espace à préserver ».

Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont les suivants :

- Les deux mares rue du 8 novembre
- La mare sur la parcelle ZP76
- Les trois mares rue de la Blaise
- Une mare pédagogique rue du château
- Une mare rue de la mairie
- Les trois mares du bas du clos

Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces limitrophes des mares 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 5 – zone UA – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements publics.

Constructions à vocation d'habitation

Il sera réalisé :

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

Pour les constructions de plus de 200m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire, par tranche de 40m² de surface de plancher. Le garage compte pour une place de stationnement.

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

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 de commerce et activités de service : une place de stationnement par tranche de 50m² de surface plancher. Toutefois, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour 2 chambres.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : 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.

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).

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

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

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

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.).

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.

Toute opération doit limiter ses accès à un seul sur les voies publiques. 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.

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 7 – zone UA – Desserte par les réseaux

7.1 - Alimentation en eau potable

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

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

7.2 – Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

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

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

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

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

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

7.2.2 - Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

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

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

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

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

7.3 - Réseaux divers

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

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

7.4 - Collecte des déchets

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

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

ZONE A

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comprend :

- *Le secteur Ah qui correspond aux hameaux du Coudray et de Groslu qui comprennent quelques artisans ;*
- *Le secteur Ac qui correspond au cimetière communal, au niveau du hameau de St-Ange.*

Une partie de cette zone est également concernée par un caractère inondable par ruissellements et par débordements de cours d'eau.

Dans cette zone est repéré des éléments du paysage au titre du L 151-23 et du patrimoine bâti L151-19 du code de l'urbanisme.

La zone est impactée par des périmètres liés au Règlement Sanitaire Départemental.

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

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

- De l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ;
- Des hébergements liés à l'activité agricole, ayant pour support l'exploitation et prévus dans des bâtiments existants ;
- Des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ces deux conditions :
 - o D'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - o D'être situés à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes.
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes à vocation d'habitation, non nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de :
 - o 20% d'augmentation de la surface de plancher totale pour les extensions et dans la limite de 40m² d'emprise au sol et 5m de hauteur ;
 - o 20m² de surface de plancher totale pour les annexes et dans un périmètre de 40 mètres au plus de la construction principale à hauteur de 5m maximum.
- 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 ;

- Des équipements d'intérêt collectifs et services publics dès lors que :
 - o ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
 - o ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris pour animaux, en fonction des contraintes techniques liées aux spécificités de l'élevage concerné.

Dans la zone inondable repérée au règlement graphique, sont seules autorisées à conditions particulières :

- 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 les espaces paysagers à créer ou à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles autorisées à l'article 4.3. Cela concerne l'ensemble du zonage A avec ses sous-secteurs.

Dans le secteur Ah, sont également autorisés à conditions particulières :

- Le changement de destination à vocation d'artisanat, à condition que l'activité ne crée pas de nuisance sonore et visuelle pour le voisinage résidentiel et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale, hors réserve.
- L'hébergement de type rural (chambre d'hôtes, gîte rural,...) dès lors qu'il résulte d'un changement de destination et non d'une construction neuve. Pour les hébergements existants, l'aménagement et la réhabilitation dans la limite :
 - o 20% d'augmentation de la surface de plancher totale pour les extensions et dans la limite de 40m² d'emprise au sol et 5m de hauteur ;
 - o 20m² de surface de plancher totale pour les annexes et dans un périmètre de 40 mètres au plus de la construction principale à hauteur de 5m maximum.

Dispositions applicables au seul secteur Ac

Le pétitionnaire se réfèrera à la commune pour connaître les droits d'usage du cimetière.

Article 2 – Zone A - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.2 – Hauteur des constructions

Construction à vocation d'habitation

La hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises ou dépasser un gabarit de construction de type rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+Comble).

Les annexes ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,50m au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

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.

Construction à vocation autre qu'habitation

La hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres à l'égout.

Construction à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Non règlementé.

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

Construction à vocation d'habitation

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 ;
- En retrait d'une distance minimum de 5 mètres, traité en jardinet ou en cour permettant le stationnement et complété d'un mur de clôture assurant la continuité du front bâti. (**Idem UA**)

Construction à vocation autre qu'habitation

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. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles existants.

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

Construction à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Non règlementé.

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 d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
2. 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 ;
3. La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

Les éoliennes, non soumises à autorisation, doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet du mât et de la nacelle.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être soit :

- À l'alignement d'une ou plusieurs limites séparatives,
- En retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 4 mètres.

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, sans toutefois rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie ci-avant.

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

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

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

Non réglementé.

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

1- 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.

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

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

2- 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.

3- Les façades

Les façades 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 typique du Thymerais-Drouais (Voir annexe fiche architecturale du Pays Drouais), doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

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...).

- 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.

- Usage des matériaux

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition. 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 bardage de tout type est interdite.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

- 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.

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

4- Les toitures et les lucarnes

Pour les constructions à vocation d'habitation de l'exploitant

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

Le matériau de couverture des annexes sera traité d'une teinte uniforme vis-à-vis de la construction principale et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

Pour les constructions autres que d'exploitation agricole

- Forme et pente

Les toitures des constructions doivent être :

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

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

Des pentes différentes sont autorisées pour les vérandas, non implantées à l'alignement des voies publiques, dès lors que leur volumétrie est en harmonie avec la construction principale.

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,...).

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

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.

- Usage des matériaux

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

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

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

5- Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue et sur cour participent fortement à la qualité des espaces ruraux. 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.

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

Les murs et piliers de portails 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.

Dispositions applicables dans la zone A

Les clôtures ne dépassant pas 2.50 mètres sont autorisées aussi bien en bordure de voie qu'en limites séparatives, sous la forme d'une grille ou d'un treillis métallique à maille rectangulaire verticale, d'un ton uni soit gris soit vert. Toutefois, en cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la reconstruction à la hauteur identique est autorisée. Elles seront accompagnées par un traitement paysager en conformité avec l'article 4 de la présente zone et ce, sur l'unité foncière.

Des clôtures plus hermétiques pourront être autorisées sur les limites séparatives des constructions agricoles afin de dissimuler les aires de stockage, locaux techniques...

Dispositions spécifiques au secteur Ah et constructions d'habitation isolées

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

- D'un mur plein enduit, maçonné,
- D'un mur bahut maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté de grilles, ferronneries lisses ou brise-vue ajouré. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

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

6- Les énergies renouvelables

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

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

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

7- Application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont les suivants :

- Ferme de Champagne,
- Chapelle Sainte-Marie-Madeleine à Groslu,
- Ferme Fortifiée du Coudray,
- Le Moulin Brûlé.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches figurant en annexe du présent règlement.
- 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.
- L'emploi du PVC est interdit pour la réalisation de gouttières visibles depuis l'espace public.
- Les matériaux analogues à ceux d'origine devront être utilisés et avec les mêmes mise en œuvre, notamment les façades, les couvertures, les souches de cheminées, les lucarnes et les menuiseries.

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

4.1 – Aspects qualitatifs

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

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

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- De la situation du terrain d'assiette du projet au regard de la nature des espaces naturels l'environnant ;
- De la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- De 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.

Les citernes de gaz liquéfié et installations similaires doivent être placées dans des lieux non visibles de la voie publique et être masquées par un rideau de plantations à feuillage persistant.

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

4.2 - Aspects quantitatifs

Il devra être respecté un coefficient en pleine terre d'au moins 60% de la parcelle pour les constructions d'habitation.

Ce coefficient est réduit à 50% 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.

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

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

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

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 5 – zone A – 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).

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.

Constructions à vocation d'habitation

Il sera réalisé :

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

Pour les constructions de plus de 200m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire, par tranche de 40m² de surface de plancher avec un maximum de 6 places. Le garage compte pour une place de stationnement.

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Constructions à destination d'activités de service et économique

Il sera réalisé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface plancher. Toutefois, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour 2 chambres.

Construction à vocation agricole

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.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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.

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

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.).

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.

Toute opération doit limiter ses accès à un seul sur les voies publiques. 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.

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 7 - zone A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

7.1 - Alimentation en eau potable

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

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

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

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

7.2.2 - Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Dans les zones

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 – Réseaux divers

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

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

7.4 - Collecte des déchets

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

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

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend des constructions d'habitation isolées dans l'environnement naturel.

Cette zone comprend le secteur Nh qui correspond aux hameaux de Saint Ange et Palisay.

Une partie de cette zone est également concernée par un caractère inondable par débordement de cours d'eau.

Dans cette zone est repéré des éléments du paysage au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme.

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

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

- Des équipements d'intérêt collectifs et services publics dès lors que :
 - o Ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
 - o Ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'adaptation et la réfection de bâtiments existants, à l'exclusion de tout changement de destination ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre ;
- 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.
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes à vocation d'habitation, non nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de :
 - o 20% d'augmentation de la surface de plancher totale pour les extensions et dans la limite de 40m² d'emprise au sol et 5m de hauteur ;
 - o 20m² de surface de plancher totale pour les annexes et dans un périmètre de 40 mètres au plus de la construction principale à hauteur de 5m maximum.

- 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 abris pour animaux en fonction des contraintes techniques liées aux spécificités de l'élevage concerné.

Dans le secteur Nh, sont également autorisés à conditions particulières :

Le changement de destination de constructions existantes à vocation :

- o D'artisanat, à condition que l'activité ne crée pas de nuisance sonore et visuelle pour le voisinage résidentiel et dans la limite de 200m² de surface de plancher totale, hors réserve.
- o D'hébergement de type rural (chambre d'hôtes, gîte rural...).

Dans la zone inondable repérée au règlement graphique, sont seuls autorisées à conditions particulières :

- 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 2 – Zone N - Volumétrie et implantation des constructions

2.1 – Emprise au sol des constructions

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

Dans le secteur Nh et les constructions à vocation d'habitation isolées, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 20% de la superficie totale 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.

2.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres au faîtage, toutes superstructures comprises ou dépasser un gabarit de construction de type rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+Comble)

Les annexes à vocation d'habitation ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,50m au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

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.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Construction à vocation d'habitation

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 ;
- En retrait d'une distance minimum de 5 mètres, traité en jardinet ou en cour permettant le stationnement et complété d'un mur de clôture assurant la continuité du front bâti.

Construction à vocation autre qu'habitation

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie. Des aménagements paysagers détaillés à l'article 4 seront réalisés afin s'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

Construction à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

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 d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
2. 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 ;
3. La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être soit :

- à l'alignement d'une ou plusieurs des limites séparatives,
- en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 4 mètres.

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, sans toutefois rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie ci-avant.

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

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

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

Les extensions, annexes et nouvelles constructions doivent s'implanter en mitoyenneté ou à minimum 3 mètres des constructions existantes sur une même parcelle.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- à la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

1- 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.

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

2- 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.

3- Les façades

Pour les bâtiments d'habitation et annexes

Les façades 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 typique du Thymerais-Drouais (Voir annexe fiche architecturale du Pays Drouais), doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

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.

- **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.

- **Usage des matériaux**

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition. 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 bardage de tout type est interdite.

Les plaquages (brique, pierre, ...) sont autorisés. En revanche, les imitations de matériaux, tels que faux appareillages de pierres, fausse brique, faux pans de bois,... sont interdits.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

- 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.

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

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- Les toitures et les lucarnes

Pour les constructions d'exploitation agricole et forestière

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

Le matériau de couverture des annexes sera traité d'une teinte uniforme vis-à-vis de la construction principale et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

Pour les constructions autres que d'exploitation agricole et forestière

- Forme et pente

Les toitures des constructions doivent être :

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

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

Des pentes différentes sont autorisées pour les vérandas, non implantées à l'alignement des voies publiques, dès lors que leur volumétrie est en harmonie avec la construction principale.

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.

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

- Usage des matériaux

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de la tuile plate de pays (teinte brun rouge foncé et nuancé). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, verrières, couvertures de piscine et annexes de type abris de jardin.

Les couvertures devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

5- Les clôtures et les 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.

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

Les murs et piliers de portails 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.

Pour les nouvelles clôtures, l'ensemble des clôtures minérales et végétales et des portails ne peut dépasser une hauteur maximale de 2,50 mètres. Toutefois, en cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la reconstruction à la hauteur identique est autorisée.

- Usage des matériaux et considération technique

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Dispositions applicables dans la zone N

Les clôtures ne dépassant pas 2.50 mètres sont autorisées aussi bien en bordure de voie qu'en limites séparatives, sous la forme d'une grille ou d'un treillis métallique à maille rectangulaire verticale, d'un ton uni soit gris soit vert. Elles seront accompagnées par un traitement paysager en conformité avec l'article 4 de la présente zone et ce, sur l'unité foncière.

Dispositions spécifiques au secteur Nh et constructions d'habitation isolées

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

- D'un mur plein enduit, maçonné,
- D'un mur bahut maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté de grilles, ferronneries lisses ou brise-vue ajouré.

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

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

6- Les énergies renouvelables

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

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

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

Les installations de production l'électricité grâce à l'énergie solaire ne peuvent être implantées au sol, ni visibles depuis l'espace public.

7- Application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont les suivants :

- Les moulins du Mesnil, de Mongneau, des Iles, de Torçay, de la Forge et le Moulin de Palisay,
- L'église de Saint Ange
- Le lavoir situé à proximité du Moulin du Mesnil,
- Le Moulin du Mesnil.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches figurant en annexe du présent règlement.
- 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.
- Les gouttières en PVC est interdit pour la réalisation de gouttières visibles depuis l'espace public.
- Les matériaux analogues à ceux d'origine devront être utilisés et avec les mêmes mise en œuvre, notamment concernant les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

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

4.1 – Aspects qualitatifs

Le traitement des abords des constructions, des ouvrages ou des installations 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 ;
- De la situation du terrain d'assiette du projet au regard de la nature des espaces naturels

- l'environnant ;
- De la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- De 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. Les haies de thuyas ou de lauriers monotypées sont interdites.

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.

Les citernes de gaz liquéfié et installations similaires doivent être placées dans des lieux non visibles de la voie publique et être masquées par un rideau de plantations à feuillage persistant.

4.2 - Aspects quantitatifs

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

Toutefois dans la zone Nh et pour les constructions à vocation d'habitation isolées, il devra être respecté un coefficient en pleine terre d'au moins 60% de la parcelle pour les constructions d'habitation.

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.

Article 5 – zone N – 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).

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.

Constructions à vocation d'habitation

Il sera réalisé :

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

Pour les constructions de plus de 200m² de surface de plancher, avec un maximum de 6 places, il sera créé une place de stationnement supplémentaire, par tranche de 40m² de surface de plancher. Le garage

compte pour une place de stationnement.

Il ne peut être exigé plus d'une place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Constructions à destination d'activités de service et économique

Il sera réalisé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface plancher. Toutefois, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour 2 chambres.

Construction à vocation agricole et forestière

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.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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.

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

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.).

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.

Toute opération doit limiter ses accès à un seul sur les voies publiques. 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.

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 7 - zone N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

7.1 - Alimentation en eau potable

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

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

7.2 - Assainissement

7.2.1 Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

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

7.2.2 - Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

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

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

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

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

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

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

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

7.3 - Réseaux divers

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

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

7.4 - Collecte des déchets

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

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