



Ardelles

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 Règlement écrit

Arrêté le :

30 juillet 2015

Enquête publique :

29 février au 29 mars 2016 inclus

Approuvé le :

06 juin 2016

Modification simplifiée n°1 :

15 avril 2026

Mairie d'Ardelles
Rue de l'Eglise
28170 Ardelles
Tel: 02 37 29 08 14
mairieardelles@wanadoo.fr

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



Sommaire

LEXIQUE	4
REGLES GENERALES	11
ZONE UA	13
ZONE A.....	25
ZONE N.....	39

LEXIQUE

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade située au dessus d'une toiture (terrasse ou double pente). Il désigne la cote de référence pour définir la hauteur maximale de construction.

ACTIVITE NUISANTE

Il s'agit de toute activité entraînant une souffrance vécue et subie, que ce soit pour un être vivant comme pour un milieu précis (agricole, naturel, bâti, etc.). Cette souffrance peut par exemple se manifester de manière visuelle, sonore ou encore olfactive.

ALIGNEMENT

La 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 HAUTES TIGES

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'éclairement naturel. Il s'agit principalement de portes et de fenêtres.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

Espace constructible de la parcelle. Généralement en alignement à la voie et/ou espace public et avec les bâtiments existants environnant. La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique ou de la voie (publique/privée), ou encore de la marge de recul.

CHAUSSEE

Partie de voie réservée à la circulation des véhicules ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales de surface.

CLÔTURE

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Coefficient qui détermine la densité de construction admise. Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

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 » :

- l'habitation : construction dont l'usage principal est l'hébergement permanent d'une ou plusieurs personnes.
- l'hébergement hôtelier : construction dont l'usage d'hébergement est à caractère temporaire et qui comporte un minimum d'espaces communs propres aux hôtels dont la gestion est organisée par du personnel propre à l'établissement (restaurant, blanchisserie, accueil,...)
- les bureaux : locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique. Cette notion inclut les locaux d'activités de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance dont l'activité peut être la vente directe mais qui ne permet pas une accessibilité à la clientèle.
- le commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.
- l'artisanat : ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls, en groupement d'associés ou avec l'aide des membres de leur famille.
- l'industrie : ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital nécessitant l'usage d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel pouvant induire des nuisances pour le voisinage (bruit, mouvement de véhicules, nuisances olfactives).
- Les services publics ou d'intérêt collectif : constructions répondant à la liste suivantes : équipement public, équipement nécessaire au fonctionnement des services publics, équipement d'intérêt collectif.
- la fonction d'entrepôt : construction liée directement au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux.

EAUX PLUVIALES

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

ELEMENTS ARCHITECTURAUX

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

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.

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 de l'emprise au sol les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

ESPACES PAYSAGER A CREER OU A PRESERVER

Surface d'unité foncière non occupée par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir les ouvrages hydrauliques.

EXTENSION

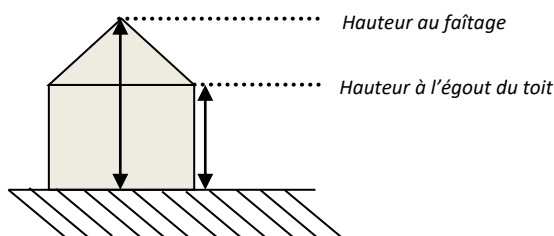
Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'une construction qui génère une augmentation de la surface de plancher totale de celle-ci. La partie en extension doit être contigüe à l'existant. Elle peut s'effectuer horizontalement comme verticalement bâtiment.

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.

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES

Aménagement d'une parcelle ou groupement de parcelles qui utilise les caractéristiques naturelles du site pour favoriser le cycle naturel de l'eau. Des aménagements assurent ce cycle (noues, fossés plantés). D'autres peuvent assurer la bonne qualité de l'eau avant rejet dans le milieu naturel (bassin de décantation, bassin plein air,...).

HAUTEUR DE CONSTRUCTION (hauteur plafond)

C'est la hauteur absolue des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage ou l'égout du bâtiment (y compris avec les ouvrages techniques). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade par rapport au terrain naturel avant travaux, avec une hauteur maximale définie pour chaque zone.

LIMITE SEPARATIVE (latérale et fond de parcelle)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

LOGGIA

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

MITOYEN

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

MODENATURE

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

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, 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,...

ARCHITECTURE OSTENTATOIRE

Désigne des formes ou des couleurs affichées de manière insistante, sans discrétion et pouvant porter atteinte au paysage bâti.

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.

PLAN DE MASSE

Plan à échelle réduite qui situe les implantations d'un ou plusieurs bâtiments sur l'unité foncière et dans leur environnement et qui permet de définir les ensembles bâtis.

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.

PROSPECT

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis à vis d'une limite séparative.

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 (Article R.112-2 du CU)

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.

UNITE FONCIERE

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

TERRAIN NATUREL

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

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.

REGLES GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

Protection architecturale (Article R111-15 du code de l'urbanisme) :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

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

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

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

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

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

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

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

ZONE UA

La zone UA correspond au bâti ancien du village du bourg d'Ardelles.

Cette zone comprend à la fois le secteur UAb qui correspond à l'extension du village d'Ardelles au niveau de la route de l'Ongle, ainsi que le secteur UAj qui correspond aux terrains non bâtis autour ou à l'arrière des habitations (jardins) du bourg.

Article 1 - zone UA - Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. l'ouverture et l'exploitation des carrières et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction ou à un aménagement autorisé sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution ;
2. la création de nouvelles exploitations agricoles ou nouvelles activités industrielles ;
3. la construction de nouveaux bâtiments industriels ;
4. les constructions, soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités nuisantes ;
5. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
6. le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation ;
7. les dépôts et les aires de stockage en plein air de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ;
8. les installations permanentes de ball-trap et de sport mécanique (type motocross, héliport, etc.).
9. les constructions à vocation d'activité agricole.

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

Dans les espaces paysagers à créer ou à préserver au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles autorisées à l'article 13.

Article 2 - zone UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes constructions à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone UA et du secteur UAb :

- Les extensions d'habitations existantes inférieures à 50% de la surface plancher existantes et dans la limite de 30 m² d'extension ;
- les constructions à usage d'habitations et leurs annexes, à la condition que ces annexes soient d'une hauteur maximale de 4,50m au faîtage, dans la limite d'une surface de plancher totale de 50 m² d'annexes par unité foncière ;

- les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier et de services et leurs annexes ainsi que les ateliers techniques ou de stockage liés à l'activité existante dans la zone dès lors que :
 - l'activité ne crée pas de nuisances pour le voisinage,
 - les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source,
 - leur surface de plancher, à l'exception de celle affectée aux réserves, n'excède pas 200m² au total des constructions liées à l'activité,
 - elles soient compatibles avec les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux transports en commun, ainsi que les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice des activités directement liées au service public ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes ;
- les équipements, aires de jeux, de sport et de loisirs ouverts au public ;
- les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition que leur implantation respecte les prescriptions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public ;
- les aires de stationnement.

Dans le seul secteur UAj, sont autorisés :

- Les extensions d'habitations existantes inférieures à 50% de la surface plancher existante et dans la limite de 30 m² d'extension ;
- Les annexes d'une hauteur maximale de 4,50m au faîtage, dans la limite d'une surface de plancher totale de 50 m² d'annexes par unité foncière ;
- Les équipements de loisirs à usage privé (piscine, terrain de tennis, ...).

Article 3 - zone UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 4 - zone UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 - 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.

4.2 - Assainissement

4.2.1 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.

4.2.2 - Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

4.3 – 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.

4.4 - 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.

Article 5 - zone UA – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - zone UA - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- A l'alignement des voies ou emprises publiques existantes. L'alignement pourra se faire soit par une façade principale soit par un mur pignon ;
- Avec un retrait de 2.5m à 5m traité en jardinet ou en cour permettant le stationnement et complété d'un mur de clôture assurant la continuité du front bâti.

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

Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), 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.

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

continuité bâtie. Le pétitionnaire s'assurera de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

Pour les constructions à usage d'intérêt général, l'implantation sera étudiée au regard du projet, soit à l'alignement soit en retrait des emprises et voies publiques. Il en est de même lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateur ou local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

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

Article 7 - zone UA - 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.

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

Article 8 - zone UA - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions principales non contiguës édifiées sur un même terrain, doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 10 mètres. Cette distance n'est pas applicable lorsqu'il s'agit d'annexe ou d'une piscine.

Article 9 - zone UA - Emprise au sol des constructions

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

Article 10 - zone UA - Hauteur maximale 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 annexes accolées à la construction principale doivent suivre les mêmes dispositions que cette dernière. Les annexes non accolées à la construction principale ne doivent pas dépasser une hauteur de 4,50m au faîtage, par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées à l'égout du toit.

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

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

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

Article 11 – zone UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1- Introduction

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

2- Intégration générale

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

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

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

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

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

3- 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.

4- Façades

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

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

- Ouverture

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

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

- Usage des matériaux

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisés sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

En outre, dans la zone UA à l'exception du secteur UAb, les bardages d'aspect bois sont interdits.

- 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.

- Précisions pour les façades commerciales

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

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

5- Toitures

- Forme et pente

Les toitures des constructions doivent être :

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

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

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

- 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 obligatoires.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture. Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé.

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

- 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.

6- Clôtures et portails

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

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

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

- d'un mur plein enduit, d'une épaisseur minimum de 15cm, couvert d'un chaperon, pouvant aller jusqu'à 2 mètres,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté de grilles, 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 de préférence 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.

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

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

7- Publicité

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur le bâtiment est interdit.

Toute indication de la raison sociale devra figurer sur le permis de construire.

Ces indications ne pourront en aucun cas dépasser le fait du bâtiment.

Les mâts seront implantés en dehors des reculs. Leur hauteur ne devra pas être supérieure à 5 mètres.

8- Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

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

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture (article 11.1.7).

9- Les énergies renouvelables

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Leur pose doit se faire dans le respect du Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire réalisé par la DRAC Centre-Val de Loire et les UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret, annexé au présent PLU.

Dans tous les cas, les panneaux solaires respectent les prescriptions suivantes :

- Ils suivent la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.
- Sur un même toit (à pente ou sur toiture terrasse), ils sont tous du même type.
- Les matériaux utilisés sont de préférence d'aspect similaire à ceux des matériaux de couverture ; les capteurs sont de finition lisse et de teinte sombre uniforme, antiréfléchissante, avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.
- Les panneaux à tubes, les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes sont interdits.
- Afin d'éviter le mitage des couvertures, ils sont traités en verrière et regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.
- En présence de châssis de toit, les panneaux solaires sont composés avec eux de manière à ne former qu'un seul ensemble homogène et harmonieux.

Article 12 - zone UA - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- En général, sur l'ensemble des secteurs :

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

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

- Normes minimales de stationnement

Constructions à vocation d'habitation :

Il sera réalisé deux places de stationnements par logement pour les constructions à vocation d'habitation. Pour les constructions de plus de 200m² de surface de plancher, il sera créée une place de stationnement supplémentaire, par tranche de 40m² de surface de plancher. Le garage compte pour une place de stationnement.

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

Construction à vocation autres que l'habitat :

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

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

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

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

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement (sauf pour les zones de circulation).

- Modalités d'application

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

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

- Dispositions particulières

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

Article 13 - zone UA - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

13.1 - 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.

13.2 - 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.

13.3 - 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 ».

Article 14 - zone UA - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 15 – zone UA – Performances énergétiques et environnementales

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

Article 16 – zone UA – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ZONE A

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comprend des secteurs d'habitat isolé dans l'environnement agricole.

Cette zone comprend le secteur Ah qui correspond au hameau de l'Ongle.

Article 1 - zone A - occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 - zone A - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A, sont admises à condition particulière, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ;
2. les constructions et installations dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole ;
3. Les bâtiments à usage d'habitation, directement nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisés sous réserve de ces deux conditions :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - d'être situés à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;
4. L'aménagement, l'extension des constructions existantes, non nécessaires à l'activité agricole, et leurs annexes dans la limite de :
 - 50% de la surface plancher existante et de 50 m² de surface de plancher totale pour les extensions.
 - 50m² de surface de plancher totale et ce, dans un périmètre de 50 mètres autour de la construction principale, pour les annexes.
5. 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 ;
6. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une

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

7. Les abris pour animaux sous réserve qu'ils soient en matériaux naturels, ne dépassent pas une surface de plancher de 50m² et une hauteur de 3.50 mètres au faitage. Ces abris sont autorisés à raison d'une unité bâtie par unité foncière ;
8. Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition que leur implantation respecte les prescriptions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement.
9. Les changements de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L.151-11) en vue de l'accueil à la ferme, de logement, de l'hébergement temporaire de courte et moyenne durée, de l'agro-tourisme, de l'artisanat, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'équipement d'intérêt collectif et des bureaux :
 - S'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments repérés au règlement graphique.

En outre, dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) identifié au règlement graphique, les constructions nouvelles sont autorisées. Le pétitionnaire se réfèrera à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui lui est applicable.

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

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

Article 3 - zone A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Rappel

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

- 1- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- 2- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que des personnes à mobilité réduite ;
- 3- 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. Les parcelles desservies uniquement par un droit de passage sont interdites à la construction.

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 présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. 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.

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

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

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

Article 4 - zone A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 - 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.

4.2 - Assainissement

4.2.1 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'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 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.

4.2.2 - Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

4.3 – 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.

4.4 - 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.

Article 5 - zone A - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - zone A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie. Des aménagements paysagers détaillés à l'article 13 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

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

Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), 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 de sa pale.

6.2 - 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 techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau ;
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.

Article 7 - zone A - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Modalités d'application de la règle

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 3 mètres.

Les éoliennes, non soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), 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 de sa pale. Dans tous les cas, l'éolienne devra s'implanter dans un rayon maximal de 50 mètres par rapport au lieu de consommation de l'énergie.

7.2 - Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 7.1 ci-dessus.

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

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

Article 8 - zone A - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - zone A - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - zone A - Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 5.50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

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

Article 11 - zone A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1- Introduction

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

2- Intégration générale

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

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

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

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

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

3- 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.

4- Les façades

Pour les bâtiments d'activités et agricoles

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

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

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

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

Pour les bâtiments d'habitation

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

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

- **Ouverture**

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

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

- **Usage des matériaux**

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

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisé sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

- **Couleur**

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

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

5- Les toitures et les lucarnes

Pour les bâtiments d'activités et agricoles

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

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

Pour les bâtiments d'habitation

- Forme et pente

Les toitures des constructions doivent être :

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

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

- Ouverture

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

Les lucarnes traditionnelles à deux ou trois pans sont conseillées.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture. Les châssis doivent être axés avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé.

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

- Usage des matériaux

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

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

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

6- Les clôtures et les portails

Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone A

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

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

Les clôtures ne dépassant pas 2 mètres sont autorisées aussi bien en bordure de voie qu'en limites séparatives, sous la forme d'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 13 de la présente zone et ce, sur l'unité foncière.

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

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

Pour les constructions à vocation d'habitation non liées à l'activité agricole et dans le secteur Ah

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

- d'un mur plein enduit, d'une épaisseur minimum de 15cm, couvert d'un chaperon, pouvant aller jusqu'à 2 mètres,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté de grilles, 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.

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

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

7- Les énergies renouvelables

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

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

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

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

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

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire implantées au sol sont autorisées, y compris si elles sont visibles depuis l'espace public, à condition :

- qu'elles soient situées à une distance minimale de 150 mètres de toute construction à usage d'habitation (à l'exception de celles liées à l'exploitation agricole) ;
- qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, en tenant compte de la topographie, de la végétation existante et des vues depuis les voies et espaces publics ;
- et qu'elles s'inscrivent dans une démarche cohérente de valorisation agricole, notamment dans le cadre d'un projet d'agrivoltaïsme
- et qu'un traitement paysager soit prévu, incluant notamment la création ou le renforcement d'écrans végétaux (haies bocagères, plantations arbustives ou arborées) en périphérie de l'installation, afin d'en limiter l'impact visuel depuis les espaces publics et d'assurer une bonne intégration dans le site.

8- Dispositions relatives à l'aménagement des abords

Les abords d'une construction constituent non seulement son écrin mais également les espaces de transition vers l'emprise publique ou les espaces naturels. A ce titre, leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, doit être conçu en tenant compte de l'environnement proche :

- les espaces marquant la transition entre le paysage bâti et les espaces naturels (fond de terrain en limite des champs et des bois) doivent être traités (plantations, clôtures) pour participer à la composition de la silhouette du village ou du hameau ;
- les espaces situés entre la construction et l'emprise publique doivent concourir à l'embellissement de l'espace public.

Article 12 - zone A - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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

Il sera réalisé deux places de stationnements par logement pour les constructions à vocation d'habitation. Pour les constructions de plus de 200m² de surface de plancher, il sera créée une place de stationnement supplémentaire, par tranche de 40m² de surface de plancher. Le garage compte pour une place de stationnement.

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

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

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

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

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

Article 13 - zone A - obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

13.1 – 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.

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 limites des parcelles pourront être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres. 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.

13.2 - Aspects quantitatifs

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

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

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

13.3 - 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.

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

Article 14 - zone A - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 15 – zone A – Performances énergétiques et environnementales

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

Article 16 – zone A – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ZONE N

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

La zone comprend également les fonds de parcelle non bâtie (jardins) situées à l'arrière des habitations isolées en milieu agricole.

Article 1 - zone N - occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 - zone N - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer et mettre en valeur le site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
2. les aménagements conservatoires, les reconstructions à l'identique après sinistre ;
3. les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public ;
4. L'adaptation et la réfection de bâtiments existants, à l'exclusion de tout changement de destination.

Article 3 - zone N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

4.1 - 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.

4.2 - Assainissement

4.2.1 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.

4.2.2 - Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

4.3 – 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.

4.4 - 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.

Article 5 - zone N - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 6 - zone N - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Dispositions générales

Les constructions implantées le long d'une emprise publique, d'une voie ouverte à la circulation générale ou d'un chemin rural doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie. Des aménagements paysagers détaillés à l'article 13 seront réalisés afin d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage environnant.

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

6.2 - 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 :

4. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau ;
5. 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 ;
6. la reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants.

Article 7 - zone N - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Modalités d'application de la règle

Les constructions peuvent être soit :

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

7.3- Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, la construction peut faire l'objet d'une extension dans le prolongement des murs existants, sans toutefois rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie à l'article 7.1 ci-dessus.

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

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

Article 8 - zone N - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - zone N - Emprise au sol des constructions

9.1 – Conditions générales

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

9.2- Aspects qualitatifs

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.

Article 10 - zone N - Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

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

- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général ;
- pour la réalisation d'installations techniques ;
- pour l'aménagement d'un bâtiment existant ou pour son extension afin de l'harmoniser avec les hauteurs existantes.

Article 11 - zone N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1- Introduction

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

2- Intégration générale

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

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

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

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

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

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

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

3 - Adaptation au sol

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

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

Article 12 - zone N - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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

Article 13 - zone N - obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et d'éléments de paysage

13.1 - 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. 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 limites des parcelles pourront être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à de 2 mètres. 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.

13.2 - Aspects quantitatifs

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

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

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

13.3 - 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 ».

Article 14 - zone N - Coefficient d'occupation du sol ---

Sans objet.

Article 15 – zone N – Performances énergétiques et environnementales ---

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

Article 16 – zone N – Infrastructures et réseaux de communications électroniques ---

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

