

SICTOM de Brou Bonneval Illiers-Combray (SICTOM BBI)

**Reconstruction de la déchèterie d'Illiers-Combray**



**Pièce n°4 – Compatibilité aux documents d'urbanisme**



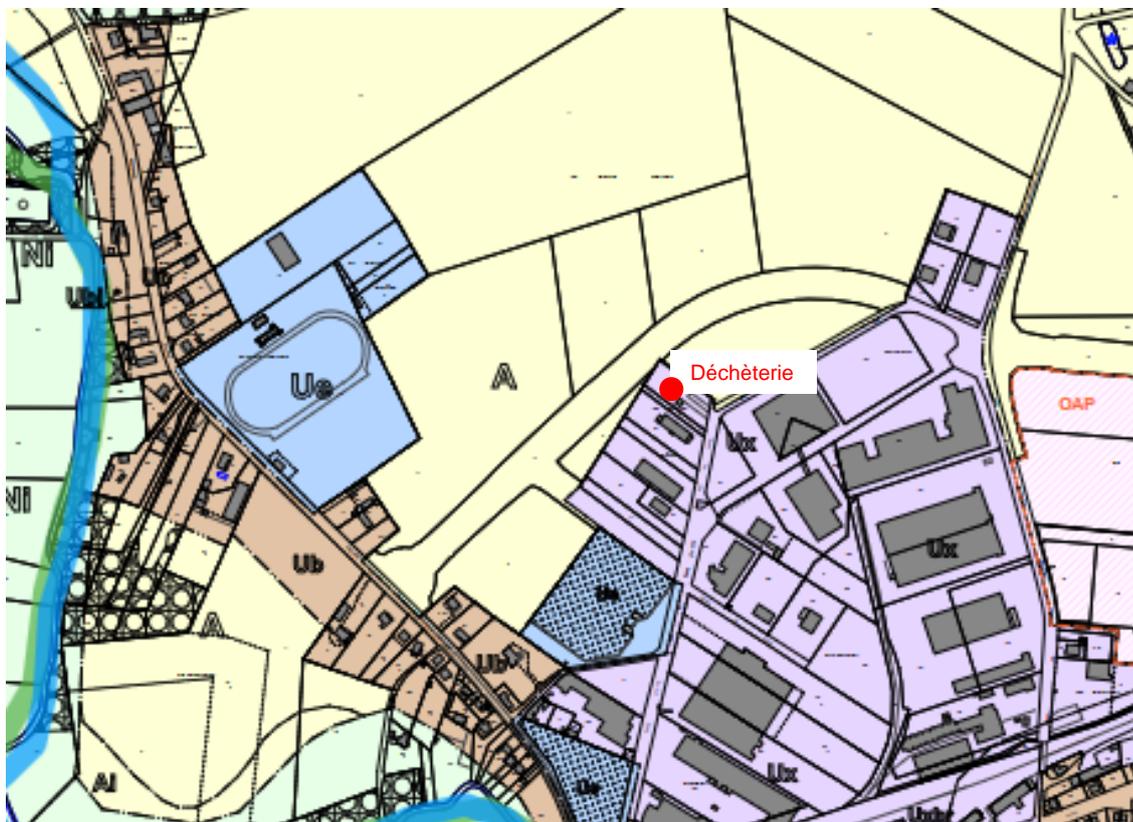
# SOMMAIRE

1. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme.....	4
2. Annexe : Extrait du PLU.....	11



## 1. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Comme détaillé dans le Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de la Communauté de Commune « Entre Beauce & Perche » (Annexe 1), les documents d'urbanisme autorisent les aménagements prévus pour la restructuration de la déchèterie d'Illiers-Combray sur les parcelles visées.



Carte 1 : Vue aérienne du site avec zonage cadastral

Les aménagements projetés respectent les préconisations des articles R512-46-1, R512-46-2 et R512-46-4 du Code de l'environnement vis-à-vis du régime de la Déclaration au titre des ICPE.

La zone « Ux » est destinée aux activités économiques qui peuvent être à caractère commercial ou artisanal et la zone « A » correspond aux terrains à protéger où l'activité agricole est dominante. A rappeler que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées sur cette zone.

Appréciation de la compatibilité des activités projetées de l'installation avec l'affectation des sols prévues par le PLUi :

### Article du PLU Zone Ux

#### Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article Ux1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites

La déchèterie est une installation classée pour la protection de l'environnement.

### **Article Ux2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions**

La déchèterie est une installation classée pour la protection de l'environnement, compatible avec les milieux environnants et n'engendrant pas d'inconfort pour le voisinage ou, en cas de sinistre, des dommages graves aux personnes et aux biens.

### **Article Ux3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Article non réglementé.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Section 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article Ux4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La déchèterie est une installation appartenant à l'administration publique et d'intérêt collectif. Aucune règle applicable aux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

#### **Article Ux5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La déchèterie est une installation appartenant à l'administration publique et d'intérêt collectif. Aucune règle applicable aux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

#### **Article Ux6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article Ux7 : Emprise au sol des constructions**

Les constructions ont une emprise au sol inférieure à 60% de la superficie de l'unité foncière de la déchèterie.

#### **Article Ux8 : Hauteur des constructions**

La commune n'est pas traversée par des cônes de vues majeures de la directive paysagère (voir annexe 1), donc aucune contrainte ne s'applique pour la hauteur des constructions.

### **Section 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

#### **Article Ux9 : Aspect extérieur des constructions**

Les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre et de stationnement sont masquées autant que





<p>possible depuis l'espace public par un aménagement paysager.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clôtures le long des voies ouvertes à la circulation :</li> </ul> <p>Le site sera clôturé avec des panneaux métalliques en treillis soudé d'une hauteur de 2m, doublé d'une haie végétale, ou d'une clôture pleine d'une hauteur de 2m, conformément aux prescriptions du PLU.</p>
<p><b>Article Ux10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié</b></p>
<p>Le projet ne se situe pas dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).</p>
<p><b>Article Ux11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les eaux de ruissellement de l'installation seront récupérées et traitées par l'intermédiaire d'un séparateur à hydrocarbures, avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales communal.</li> <li>• L'isolation thermique des bâtiments en dur respectera la réglementation de la RE2020</li> </ul>
<p><b>Section 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>
<p><b>Article Ux12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</b></p>
<p>25% au moins de l'unité foncière est conservée en espace libre<sup>1</sup>.</p> <p>Les limites séparatives de fond de parcelle seront plantées de haies.</p> <p>Les espèces d'arbres et d'arbustes plantés sur la déchèterie, se conformeront aux guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire et aucune espèce végétale invasive ne sera plantée sur le site de la déchèterie.</p>
<p><b>Article Ux13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger</b></p>
<p>La déchèterie d'Illiers-Combray ne se trouve pas dans une zone qui relève de corridors écologiques ou d'éléments paysagers à préserver (voir carte Trame verte et bleue, annexe 1).</p>
<p><b>Article Ux14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales</b></p>
<p>Les voiries sont pentées, de sorte à permettre l'écoulement des eaux vers les différents dispositifs de récupération de celles-ci, avant rejet dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales de la commune.</p> <p>Les eaux pluviales de l'installation sont traitées par un dispositif de décanteur/déshuileur avant d'être rejetées dans le milieu récupérateur.</p>
<p><b>Section 2.4. Stationnement</b></p>
<p><b>Article Ux15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement</b></p>
<p>Les places de stationnement sont adaptées au nombre d'agents sur site.</p>

<sup>1</sup> Un espace libre correspond à la superficie non occupée du terrain par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement...).



### Section 3. Equipements et réseaux

#### Article Ux16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

**Accès :**

La voirie d'accès est aménagée de sorte à ne pas créer de perturbation sur la voirie publique attenante : en période de fréquentation de pointe, les véhicules pourront attendre dans l'enceinte du site par l'intermédiaire d'une voie d'attente d'une vingtaine de mètres environ.

Les accès à la déchèterie sont adaptés aux types de véhicules entrant dans la déchèterie et larges de 3,5 mètres à minima.

**Voirie :**

Les voies d'accès, voiries et aires de collecte sont désencombrées de sorte à renforcer la sécurité des usagers.

#### Article Ux17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux

**Alimentation en eau potable :**

L'installation est reliée au réseau d'adduction d'eau potable de la collectivité. Le raccordement est muni d'un dispositif de « clapet anti-retour ».

**Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées de l'installation (produites par le local agent) sont dirigées vers une filière d'assainissement autonome mise en place sur l'installation. Ces eaux sont ensuite dirigées vers le réseau d'eaux pluviales de l'installation.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie :**

Les réseaux de distribution d'énergie, de télécommunication pour les nouvelles constructions seront conçus en souterrain.

Les coffrets d'alimentation en électricité et pour les réseaux de télécommunication seront conçus dans les façades ou les clôtures.

**Réseau de chaleur urbain :**

Sans objet.

### Article du PLU Zone A

#### Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article A1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites

La déchèterie est une installation classée pour la protection de l'environnement.

#### Article A2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions

La déchèterie est une installation classée pour la protection de l'environnement, compatible avec les milieux environnants et n'engendrant pas d'incommodité pour le voisinage ou, en cas de sinistre, des dommages graves aux personnes et aux biens.

### **Article A3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

La déchèterie n'est pas concernée.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Section 2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article A4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La déchèterie est une installation appartenant à l'administration publique et d'intérêt collectif.

Aucune restriction ne s'applique aux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions sont en retrait de 5m minimum par rapport à la voie publique.

#### **Article A5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont en retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives.

#### **Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété**

La déchèterie ne possède qu'une seule construction qui est le local gardien.

#### **Article A7 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Article A8 : Hauteur des constructions**

La commune n'est pas traversée par des cônes de vues majeures de la directive paysagère (voir annexe 1 « Trame verte et bleu »), donc aucune contrainte ne s'applique pour la hauteur des constructions.

### **Section 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

#### **Article A9 : Aspect extérieur des constructions**

L'aspect extérieur des constructions s'intégrera dans le paysage environnant.

Les clôtures seront d'une hauteur de 2m. Une demande de dérogation sera effectuée lors du permis de construire, car le PLU est en inadéquation avec les besoins inhérents à la sécurité de la déchèterie, puisqu'il prescrit une *hauteur maximale [de clôture] d'1m60 le long des voies de circulation.*

#### **Article A10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**





Le projet ne se situe pas dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).
<b>Article A11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes les eaux de ruissellement de l'installation seront récupérées et traitées par l'intermédiaire d'un séparateur à hydrocarbures, avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales communal.</li> <li>• L'isolation thermique des bâtiments en dur respectera la réglementation de la RE2020</li> </ul>
<b>Section 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>
<b>Article A12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</b>
<p>60% au moins de l'unité foncière est conservée en espace libre<sup>2</sup>.</p> <p>Les espèces d'arbres et d'arbustes plantés sur la déchèterie, se conformeront aux guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire et aucune espèce végétale invasive ne sera plantée sur le site de la déchèterie.</p>
<b>Article A13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger</b>
La déchèterie d'Illiers-Combray ne se trouve pas dans une zone qui relève de corridors écologiques ou d'éléments paysagers à préserver (voir carte Trame verte et bleue, annexe 1).
<b>Article A14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales</b>
Non réglementé.
<b>Section 2.4. Stationnement</b>
<b>Article A15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement</b>
Les places de stationnement sont adaptées au nombre d'agents sur site.
<b>Section 3. Equipements et réseaux</b>
<b>Article A16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques</b>
<p><b>Accès :</b></p> <p>La voirie d'accès est aménagée de sorte à ne pas créer de perturbation sur la voirie publique attenante : en période de fréquentation de pointe, les véhicules pourront attendre dans l'enceinte du site par l'intermédiaire d'une voie d'attente d'une vingtaine de mètres environ.</p> <p>Les accès à la déchèterie sont adaptés aux types de véhicules et larges de 3,5 mètres à minima.</p> <p><b>Voirie :</b></p>

<sup>2</sup> Un espace libre correspond à la superficie non occupée du terrain par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement...).

Les voies d'accès, voiries et aires de collecte sont désencombrées de sorte à renforcer la sécurité des usagers.

### Article A17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux

#### **Alimentation en eau potable :**

L'installation est reliée au réseau d'adduction d'eau potable de la collectivité. Le raccordement est muni d'un dispositif de « clapet anti-retour ».

#### **Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées de l'installation (produites par le local agent) sont dirigées vers une filière d'assainissement autonome mise en place sur l'installation. Ces eaux sont ensuite dirigées vers le réseau d'eaux pluviales de la commune d'Illiers-Combray.

#### **Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie :**

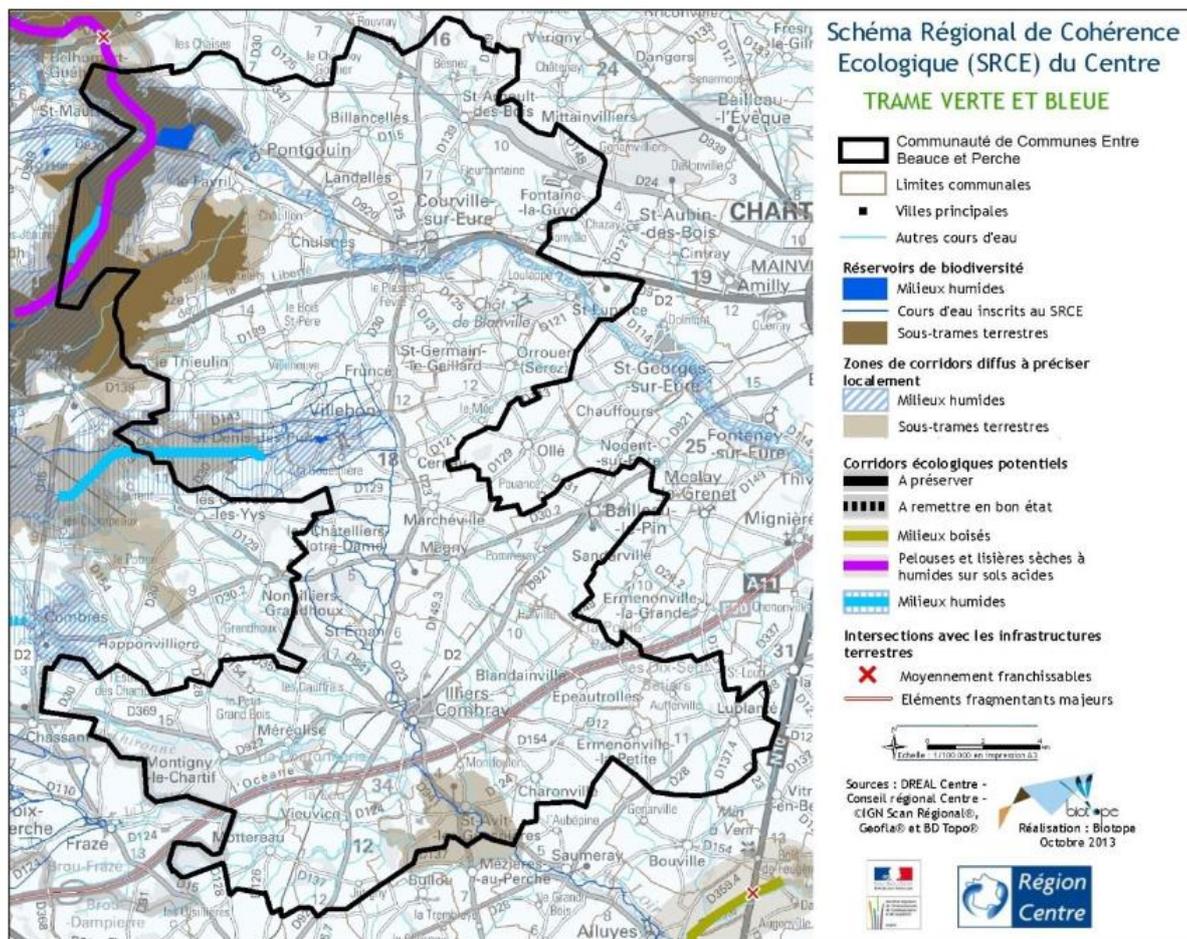
Les réseaux de distribution d'énergie, de télécommunication pour les nouvelles constructions seront conçus en souterrain.

Les coffrets d'alimentation en électricité et pour les réseaux de télécommunication seront conçus dans les façades ou les clôtures.

#### **Réseau de chaleur urbain :**

Sans objet.





SRCE de Centre - Trame Verte et Bleue - Extrait des planches D2, D3, E2 et E3





## REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux

### PREAMBULE

Cette zone est destinée aux activités économiques qui peuvent être à caractère commercial ou artisanal.

Le secteur Uxs correspond à la localisation des silos.

Le secteur Uxbr correspond à la zone de bruit.

Une partie de la commune d'Illiers-Combray est en Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Par conséquent, il conviendra de respecter le règlement de l'AVAP pour toute demande d'autorisation située dans son périmètre.

### SECTION 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE Ux1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

- Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation ;
- Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnements de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- De plus, à l'intérieur des zones de maîtrise de l'urbanisation liée à la présence des silos céréaliers les nouvelles occupations du sol suivantes sont interdites : les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, les voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour, les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour ;
- Enfin, à l'intérieur des zones de maîtrise de l'urbanisation liées à la présence de dépôts d'engrais solides il est interdit toute nouvelle construction ou aménagement à l'exception de ceux indiqués à l'article Ux2.

*ARTICLE Ux2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- La construction et l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires à l'exercice des activités de gardiennage, de surveillance, pour les activités susvisées. Ces constructions seront incluses dans le volume du bâtiment à vocation économique.



**A l'intérieur des zones de maîtrise liées à la présence de dépôts d'engrais solides, périmètre Z1 des effets létaux liés aux silos, peuvent être autorisées :**

- Les constructions ou l'extension des locaux pour les activités industrielles existantes à condition qu'elles ne présentent pas d'effet domino ;
- Les constructions ou l'extension des locaux de bureaux et des activités, industrielles, agricoles, forestières ou artisanales à condition qu'elles ne soient pas destinées à recevoir du public ou à être utilisées par celui-ci. Il est recommandé de pouvoir interrompre la ventilation mécanique contrôlée lorsqu'elle existe et d'éloigner la prise d'aire de cette ventilation le plus loin possible de l'installation générant les risques ;
- Les rénovations, modifications, aménagements des constructions existantes à destination d'habitation sans changement de destination. Ces extensions ne pourront être autorisées que si elles ne créent pas de logements supplémentaires. Il est recommandé de pouvoir interrompre la ventilation mécanique contrôlée de ces constructions ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sauf pour ce qui concerne les établissements recevant du public ;
- Les ouvrages techniques d'intérêt public ;
- Les voies ferrées de transport de marchandises ;
- Les routes et les voies de circulation.

**A l'intérieur des zones de maîtrise liées à la présence de dépôts d'engrais solides, périmètre Z2 des effets létaux liés aux silos, peuvent être autorisées :**

- Les constructions, installations et ouvrages autorisés en Z1 ;
- Les habitations nouvelles lorsque le projet est cohérent avec le tissu bâti environnant. Il est recommandé de pouvoir interrompre la ventilation mécanique contrôlée de ces constructions. Ces constructions seront incluses dans le volume du bâtiment à vocation économique.

**Zones de bruit :** dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

*ARTICLE Ux3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Article non règlementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### *SECTION 2.1. Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE Ux4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*



Constructions à destination de commerces, d'activités de services et des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : elles doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement ou à l'emprise public qui s'y substitue des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer d'une distance au moins égale à 10 mètres.

Pour les constructions à destination d'exploitations agricoles, forestières et d'habitation : elles doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement ou à l'emprise public qui s'y substitue des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics : il n'est pas fixé de règle.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles à condition de ne pas aggraver la situation existante.

*ARTICLE Ux5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Constructions à destination de commerces, d'activités de services et des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire : elles doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics : il n'est pas fixé de règles.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles à condition de ne pas aggraver la situation existante.

*ARTICLE Ux6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

Article non règlementé.

*ARTICLE Ux7 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

*ARTICLE Ux8 : Hauteur des constructions*

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE Ux9 : Aspect extérieur des constructions*

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation d'un plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas d'extension/surélévation d'une construction existante.

**Clôtures :**

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- Les grillages et treillages doublés de haies végétales taillées ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur ;
- Les clôtures pleines d'une hauteur limitée à 2 mètres ;
- Les haies taillées de hauteur maximales de 2 mètres.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en annexe 4.

*ARTICLE Ux10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;





- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE Ux11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE Ux12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

Sur les parcelles qui reçoivent une construction à destination autre que commerciale, 25 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :

- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;



- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en annexe 5.

*ARTICLE Ux13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.

Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte
- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.

Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.

A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.

Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE Ux14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récupérateur (fossés, cours d'eau, réseaux d'eaux pluviales...).

Pour toute nouvelle construction, une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est obligatoire afin de limiter les ruissellements vers les fonds voisins. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (noues et fossés, ouvrages de stockage et régulation).

Sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Le débit de fuite maximum est fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE).

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### SECTION 2.4. Stationnement

##### ARTICLE Ux15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Pour toute nouvelle construction, les places de stationnement doivent répondre aux normes listées ci-dessous :

Destination de la construction	Nombre minimal de places de stationnement	Nombre maximal de places de stationnement
Industrie	1 place par emploi ou 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 5 places	Non règlementé
Commerce et activités de service	2 places par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 5 places	Non règlementé
Entrepôt	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 5 places	Non règlementé

#### SECTION 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE Ux16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

57





#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 mètres.

#### Voirie

La demande d'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre les incendies.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de déchets.

#### *ARTICLE Ux17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.



#### Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

#### Réseau de chaleur urbain

Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en annexe 3.

Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.

## TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

### REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

#### PREAMBULE

La zone A correspond aux terrains à protéger où l'activité agricole est dominante.

Le secteur Ai correspond aux parties inondables.

Le secteur Abr correspond à la zone de bruit.

Le secteur Abrs correspond aux parties du bourg de Bailleau-le-Pin qui se trouvent dans la zone de bruit de la RD 921 et dans la zone de risques liés à la présence de silos.

Une partie de la commune d'Illiers-Combray est en Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Par conséquent, il conviendra de respecter le règlement de l'AVAP pour toute demande d'autorisation située dans son périmètre.

#### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

*ARTICLE A1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites*

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article A2 est interdit.

*ARTICLE A2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limitées ou soumises à conditions*

- Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
  - D'être nécessaire à l'activité agricole ;
  - D'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitations existants, une distance supérieure pouvant être autorisée en cas d'impératifs techniques.
- L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme) en vue de l'hébergement lié au tourisme, de structures d'accueil, de réunions et d'hébergement temporaire :
  - S'il s'agit de bâtiments ou parties de bâtiments repérés au plan de zonage ;
  - Et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
- Les annexes et extensions des constructions sont autorisées à condition :

205







- Pour les annexes, d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 mètres comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale ;
  - D'être limitées en emprise au sol. Les extensions sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces extensions et annexes peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois ;
  - De respecter la protection de l'activité agricole existante.
- 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 liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

En zone inondable couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les planchers des constructions nouvelles doivent être établis à la cote de référence fixée par la servitude PM1.

*ARTICLE A3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle*

Dans les bâtiments repérés au plan de zonage, les activités complémentaires à l'exploitation agricole sont autorisées.  
De même, les activités ne remettant pas en cause l'activité agricole existante sont autorisées dans les bâtiments repérés au plan de zonage.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SECTION 2..1. Volumétrie et implantation des constructions*

*ARTICLE A4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

En bordure de l'A 11, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres à compter de l'axe. En bordure des RD 941, 923, 922, 921, 920, 24, 23 et 12 les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m à compter de l'axe.

Ces restrictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics et d'intérêt collectif ;

- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux travaux liés à l'adaptation, la réfection et l'extension/surélévation des constructions existantes.

En bordure des autres voies, le retrait est de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres routes.

*ARTICLE A5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si elles ne sont pas implantées en limites, elles devront être en retrait d'au moins 5 mètres s'il s'agit d'une construction principale.

*ARTICLE A6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété*

La distance entre deux constructions implantées sur une même unité foncière devra répondre aux impératifs de sécurité.

*ARTICLE A7 : Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

*ARTICLE A8 : Hauteur des constructions*

Pour les communes traversées par les cônes de vues majeures de la directive paysagère, les hauteurs de construction ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive. Ces hauteurs sont indiquées dans les cartes de synthèse communales (cf. annexes 6.8).

*SECTION 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

*ARTICLE A9 : Aspect extérieur des constructions*

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au paysage.

Tous les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ne peuvent rester à nu.

Les couleurs vives ainsi que la couleur blanche sur les parois extérieures sont prohibées.

Les clôtures devront être d'une hauteur maximale de 1,60 mètre le long des voies ouvertes à la circulation. Les clôtures devront être d'une hauteur maximale de 2 mètres en limites séparatives.





Pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation, il convient de privilégier les clôtures végétales (avec ou sans grillage et composées de préférence d'essences locales) et les murs pleins.

Pour les communes traversées par la directive paysagère, le choix de la couleur des constructions devra se conformer à la palette chromatique figurant dans la directive afin d'éviter de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures, pour toutes les nouvelles constructions, situées en périphérie des zones agglomérées ou émergeant du volume urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet de relief. Le choix des couleurs retenues devront être conformes aux prescriptions de la directive ainsi qu'à l'indice de luminance (inférieur à Y35). La palette chromatique de références et les schémas de principe d'application sont en annexe 4.

*ARTICLE A10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

La démolition des bâtiments remarquables repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures identifiés comme bâtiment remarquable de la commune ou patrimoine vernaculaire doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect originel de la construction.

La restauration de ces bâtiments et ouvrages doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage doivent conserver ou retrouver leur richesse d'origine et de leur mise en valeur.

L'extension/surélévation de ces bâtiments doit s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.

*ARTICLE A11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*



Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable :

- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;
- Mise en œuvre d'une isolation thermique efficace ;
- Utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autres, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche ou lointain ;
- Orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

*SECTION 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*ARTICLE A12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*

60 % au moins de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace libre, en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond de parcelles occupées par des constructions à destination d'activités de service ou de commerce doivent être plantées de haies.

En matière de plantation et de végétalisation, les pétitionnaires sont invités à consulter les guides de l'Observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire, qui présentent respectivement les espèces locales d'arbres et d'arbustes adaptées à l'entité naturelle Beauce et à celle du Perche (en annexe). Les espèces végétales invasives avérées en région Centre Val de Loire doivent être proscrites (liste en annexe).

Pour les communes traversées par les cônes de vue de la directive paysagère :

- Les hauteurs de plantation à âge adulte devront être conformes à celles indiquées par la directive ;
- Les hauteurs de plantation ne devront pas dépasser celles autorisées par la directive ;
- Les essences choisies devront être conformes à la palette végétale jointe en annexe.
- Les prescriptions de la palette végétale s'appliquent sur les secteurs périphériques extérieurs ouverts à l'urbanisation, à l'interface avec la vue majeure. La palette végétale et le schéma de principe d'application sont en annexe 5.

*ARTICLE A13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments du paysage à protéger*

Des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et/ou paysager sont repérés au règlement graphique.

Ces éléments regroupent :

- Des haies
- Des alignements d'arbres
- Des espaces paysagers
- Des mares
- Des corridors de la trame verte



- Des corridors de la trame bleue

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, boisements, espaces paysagers...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications, pourront être autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. Dans le cas contraire, ils seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.

Le remblaiement et l'assèchement des mares repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique est interdit.

A proximité des corridors écologiques identifiés au document graphique, tout aménagement ou construction doit garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il peut être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles.

Toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieures.

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

*ARTICLE A14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

Article non règlementé

*SECTION 2.4. Stationnement*

*ARTICLE A15 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**SECTION 3 : Equipements et réseaux**

*ARTICLE A16 : Conditions de dessertes des terrains pour les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

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

- Des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- Des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- De fonctionnement et de sécurité de la circulation ;

210

- Du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...).

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les sorties des véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans les conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### Voirie

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant par une impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### *ARTICLE A17 : Conditions de dessertes des terrains par les réseaux*

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il est existant.

Toute construction ou installation nouvelle située dans la zone d'assainissement non collectif devra être équipé d'une filière technique autonome respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux dispositions des textes en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.



#### Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Pour toute nouvelle construction, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être conçus dans les façades ou les clôtures les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité, en gaz et pour les réseaux de télécommunication.

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation doivent être équipés de lignes de télécommunications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

#### Réseau de chaleur urbain

Sans objet.

Pour les communes concernées par la directive paysagère, le règlement prend en compte l'implantation des nouveaux pylônes isolés dans le périmètre de la directive. Les pylônes existants peuvent se maintenir, et être renouvelés à l'identique et l'implantation de nouveaux pylônes dans le périmètre de la directive, doit se conformer aux zones autorisées et aux prescriptions indiquées par la carte présente en annexe 3.

Une zone d'exclusion s'applique à tous les nouveaux projets dont la hauteur est supérieure à 50 mètres.