



République Française
Département d'Eure-et-Loir
Commune d'Ormoy

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10/06/2025



L'an 2025, le dix juin, à 20h00, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué le 03/06/2025, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame CHALLES Sylvie, Maire.

Référence : N° 2025-06-01	Présents : Mme CHALLES Sylvie, M. CHALMEY Cyril, Mme DE ALMEIDA Valérie, M. GALERNE Laurent, M. HUBERT Denis, M. PAINLEVE Yannick, M. PICHOT Emmanuel, Mme RIBEIRO Sandra
Nombre de membres : 10 Présents : 8 Vojants : 8	Absentes : Mme JOLLIVET Sophie, Mme MARQUES Vanessa
Vote : A l'unanimité Pour : 8 Contre : 0 Abstention : 0	A été nommé secrétaire : Mme RIBEIRO Sandra

APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-9 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.151-1 à L.153-30, R.151-1, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération du Pays de Dreux approuvé le 24 juin 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2022 ayant prescrit la révision du plan local d'urbanisme et fixé les modalités de la concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal le 19 septembre 2023 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2024 ayant arrêté le projet de révision du PLU ;

Vu l'arrêté du maire en date du 12/12/2024 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées suivantes :

- l'État,
- la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- le conseil départemental,
- la chambre d'agriculture,
- la chambre des métiers et de l'artisanat,
- l'Agglomération du Pays de Dreux (porteur du SCoT),
- RTE,
- le centre national de la propriété forestière,

Vu l'avis délibéré n°MRAe 2024-4820 de l'autorité environnementale, en date du 15 novembre 2024, portant sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le PLU ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur ;

Considérant les résultats de ladite enquête publique, les avis rendus par les personnes publiques associées et consultées et les évolutions apportées au plan local d'urbanisme entre la version arrêtée le 2 juillet 2024 et celle proposée pour l'approbation (dont une synthèse est annexée à la présente délibération) ;

Considérant les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que le plan local d'urbanisme correspond aux objectifs que s'est fixé le conseil municipal en le prescrivant ;

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L 153-21 du code de l'urbanisme ;

Le conseil municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité ;

- APPROUVE le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

La présente délibération ;

- sera publiée sur le portail national de l'urbanisme ;
- fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le plan local d'urbanisme sera exécutoire à compter de la dernière des deux dates suivantes :

- - publication sur le portail national de l'urbanisme
- - réception en préfecture

Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie d'Ormoy aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément à l'article L 153-22 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif d'Orléans, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Ormoy, le 10/06/2025
Le Maire, Sylvie CHALLES





DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10/06/2025

L'an 2025, le dix juin, à 20h00, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué le 03/06/2025, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame CHALLES Sylvie, Maire.

Référence : N° 2025-06-02	Présents : Mme CHALLES Sylvie, M. CHALMEY Cyril, Mme DE ALMEIDA Valérie, M. GALERNE Laurent, M. HUBERT Denis, M. PAINLEVE Yannick, M. PICHOT Emmanuel, Mme RIBEIRO Sandra
Nombre de membres : 10 Présents 8 Votants 8	Absentes : Mme JOLLIVET Sophie, Mme MARQUES Vanessa
Vote : A l'unanimité Pour : 8 Contre : 0 Abstention : 0	A été nommé secrétaire : Mme RIBEIRO Sandra

APPROBATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE L'EGLISE SAINT-PIERRE

Vu la délibération n°2024-07-02 du 02/07/2024, par laquelle le Conseil municipal a adopté la proposition de périmètre délimité des abords de l'église Saint-Pierre dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu les dispositions de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCPA) du 7 juillet 2016, qui permettent la mise en place de Périmètres Délimités des Abords (PDA) afin de mieux adapter les servitudes de protection aux réalités patrimoniales et territoriales ;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 07/01/2025 au 11/02/2025 ;

Considérant le rapport d'enquête publique analysant les observations recueillies auprès du public et des Personnes Publiques Associées, ainsi que les conclusions et l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur en date du 31/03/2025;

Considérant l'intérêt patrimonial et territorial de la délimitation proposée, qui vise à assurer une meilleure protection du monument historique concerné et de ses abords ;

Le conseil municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

- APPROUVE le périmètre délimité des abords de l'église Saint-Pierre tel que proposé dans le cadre de l'enquête publique.
- AUTORISE Madame le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à la mise en œuvre du périmètre approuvé ;
- CHARGE Madame le Maire de notifier cette décision conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Ormoy, le 10/06/2025
Le Maire, Sylvie CHALLES





DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10/06/2025

L'an 2025, le dix juin, à 20h00, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué le 03/06/2025, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame CHALLES Sylvie, Maire.

Référence : N° 2025-06-03	Présents : Mme CHALLES Sylvie, M. CHALMEY Cyril, Mme DE ALMEIDA Valérie, M. GALERNE Laurent, M. HUBERT Denis, M. PAINLEVE Yannick, M. PICHOT Emmanuel, Mme RIBEIRO Sandra
Nombre de membres : 10 Présents 8 Votants 8	Absentes : Mme JOLLIVET Sophie, Mme MARQUES Vanessa
Vote : A l'unanimité Pour : 8 Contre : 0 Abstention : 0	A été nommé secrétaire : Mme RIBEIRO Sandra

INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'Ormoï approuvé le 10 juin 2025 ;

Considérant l'intérêt de pouvoir instaurer un droit de préemption en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, de constituer de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Le conseil municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

- DECIDE d'instituer un droit de préemption urbain sur l'entièreté des zones Ua, Ue, et Uj du plan local d'urbanisme.

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme :

- Affichage pendant un mois en mairie ;
 - o Mention dans un journal départemental : L'horizon

La présente délibération, accompagnée du plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain, sera transmise :

- A monsieur le Préfet de l'Eure-et-Loir ;
- Au directeur départemental des finances publiques ;
- A la chambre départementale des notaires ;
- Aux barreaux constitués près le tribunal de grande instance ;
- Au greffe du tribunal de grande instance.

Ormoï, le 10/06/2025
Le Maire, Sylvie CHALLES



PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

ORMOY

Plan Local d'Urbanisme

COUVERTURE

Révision du PLU prescrite le 20 septembre 2022
Projet de PLU arrêté le 2 juillet 2024

PLU approuvé le 10 juin 2025

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
10 juin 2025
approuvant le plan local
d'urbanisme d'Ormay

Le maire,
Sylvie CHALLES

Date : **28 mai 2025**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **0**

Mairie d'Ormay (28210),
4 rue de la Mairie - 02.37.82.31.71

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



SOMMAIRE

- 1.1 **Rapport de présentation**
- 1.2 **Résumé non technique**

- 2 **Projet d'aménagement et de développement durables**

- 3 **Orientations d'aménagement et de programmation**

- 4.1 **Règlement écrit**
- 4.2 **Règlement graphique (1:5000^e)**

- 5 **Servitudes**
 - 5.1 Plan des servitudes
 - 5.2 Fiches des servitudes

- 6 **Annexes**
 - 6.1 Plan des contraintes
 - 6.2 Règlement ANC

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

ORMOY

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Révision du PLU prescrite le 20 septembre 2022
Projet de PLU arrêté le 2 juillet 2024

PLU approuvé le 10 juin 2025

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
10 juin 2025
approuvant le plan local
d'urbanisme d'Ormay

Le maire,
Sylvie CHALLES

Date : **29 mai 2025**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1**



TABLE DES MATIÈRES

1. PREMIÈRE PARTIE - Généralités

1.1. Le plan local d'urbanisme

- 1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique 9
- 1.1.2. Contenu 10
- 1.1.3. Processus d'élaboration, historique de la procédure 10
- 1.1.4. Motif de la révision 10
- 1.1.5. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme 11

1.2. Présentation générale de la commune

- 1.2.1. Situation géographique 12
- 1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du PLU avec les autres documents, plans et programmes 14

2. DEUXIÈME PARTIE - Diagnostic socio-économique

2.1. Une population qui croît depuis 1999

2.2. Des transformations structurelles à prendre en compte.

- 2.2.1. La structure par âge de la population 20
- 2.2.2. La composition des ménages 21

2.3. Un parc de logements qui évolue également

2.4. Un parc de résidences principales peu diversifié

2.5. Un renouvellement naturel de population dans les prochaines années

2.6. L'activité agricole

2.7. Un bassin de vie local mais également tourné vers la région parisienne

2.8. Transports et déplacements : la voiture largement plébiscitée

2.9. Une commune rurale à proximité de plusieurs polarités

2.10. L'évolution de la tache urbaine

2.11. L'analyse de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols

2.12. Potentiel de logements en densification

3. TROISIÈME PARTIE- Diagnostic environnemental et paysager

3.1. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

- 3.2. Paysage rural et urbain** 41
- 3.3. Risques et nuisances** 44
- 3.4. Réseaux** 45
- 3.5. Servitudes d'utilité publique** 46
- 3.6. Contraintes** 47

4. QUATRIÈME PARTIE - Justifications du projet

4.1. Le projet d'aménagement et de développement durables

4.2. Les perspectives de développement démographiques et de production de logements

4.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

- Les OAP sectorielles 55
- OAP thématique - Renforcer le réseau de trames écologiques 58
- OAP thématique - Intégrer la gestion du ruissellement des eaux pluviales 58
- OAP thématique - Améliorer et développer les mobilités actives 59
- OAP thématique - Valoriser le patrimoine local 59

4.4. Le zonage

- Traduction du projet de la commune au plan de zonage 60
- Découpage du territoire 60
- Justifications des prescriptions figurant au zonage 62

4.5. Justifications des dispositions du règlement écrit

5. CINQUIÈME PARTIE - Évaluation environnementale

5.1. Préambule

5.2. Articulation avec les documents supra-communaux

- Articulation avec les documents supra-communaux 70

5.3. État initial de l'environnement

5.4. Explication des choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

5.5. Analyse des incidences du PLU sur l'environnement

- Biodiversité et milieux naturels 76
- Pollution et qualité des milieux 78
- Paysage 78
- Patrimoine 78
- Ressource en eau 78
- Sols et sous-sol 79

Risques naturels	79
Risques technologiques	79
Nuisances sonores et olfactives	79
Qualité de l'air et Gaz à effet de serre	79
Analyse des incidences du PLU sur l'environnement (pour les projets plus particuliers)	80
Analyse des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000	81

6. SIXIÈME PARTIE - Compatibilités du PLU 82

6.1. Compatibilité avec le SCoT et le Plh de l'agglomération du Pays de Dreux 83

6.2. Compatibilité avec le PCAET de l'agglomération du Pays de Dreux 90 Compatibilité avec le PCAET de l'agglomération du Pays de Dreux (détails) 91

6.3. Compatibilité avec Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 92

6.4. Compatibilité avec Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires du Centre-Val de Loire (SRADDET) 93

7. SEPTIÈME PARTIE - Indicateurs de suivi 96

8. Lexique 106

9. Annexes 109

1. PREMIÈRE PARTIE

Généralités

Article L101-1 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie

Article L101-2 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
 - a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - e) les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L101-3 du code de l'urbanisme

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.
La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

Article L101-3 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;
- 4° Les projets de renouvellement urbain.

Article L151-2 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
 - 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
 - 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
 - 4° Un règlement ;
 - 5° Des annexes.
- Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

1.1. Le plan local d'urbanisme

1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km², la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km² du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 %. Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer*, 2004).

Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

«Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

«Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental,

paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.» (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Article L151-4 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

1.1.2.Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- **l'affectation des zones et la destination des constructions: où puis-je construire ?**

- les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères: *comment prendre en compte mon environnement ?*

- les **équipements** et les réseaux: *comment je m'y raccorde ?*»

«De plus, le règlement évolue pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;

- sécuriser certaines pratiques innovantes ;

- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;

- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2016*).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

1.1.3.Processus d'élaboration, historique de la procédure

La commune d'Ormoy a approuvé son plan local d'urbanisme le 16 juillet 2004.

La présente révision du PLU a été quant à elle prescrite le 20 septembre 2022.

1.1.4.Motif de la révision

La commune d'Ormoy a notamment prescrit cette révision du PLU le 20 septembre 2022 pour les raisons suivantes :

- Adaptation au nouveau contexte législatif ;

- Prise en compte du contexte territorial (intégration à la Communauté d'agglomération du pays de Dreux et compatibilité du futur PLU avec le Scot) ;

- Définition d'un nouveau projet de territoire intégrant les enjeux :

- Assurer un renouvellement de population régulier et pérenne ;

- Affiner les limites des zones urbaines en tenant compte des nouvelles dispositions réglementaires, et la nécessité de s'inscrire dans une stratégie de sobriété et d'efficacité ;

- Organiser la densification du tissu bâti et mieux maîtriser les divisions parcellaires ;

- Affiner le zonage sur le reste du territoire communal pour intégrer les enjeux de préservation et/ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

- Adapter les règles écrites du PLU aux nouvelles réalités locales ;

- Interroger l'opportunité du développement d'une activité de carrière sur le plateau agricole (et le cas échéant le traduire au sein du Plu) ;

- Instaurer des règles notamment d'aspect extérieur permettant une réelle prise en compte de la préservation du patrimoine ;

- Anticiper les besoins en terrains constructibles à terme ;

- Permettre la constructibilité des dents creuses dans les hameaux ;

- Accompagner le développement des mobilités douces au sein du tissu bâti

1.1.5. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme

Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées les conditions permettant d'assurer :

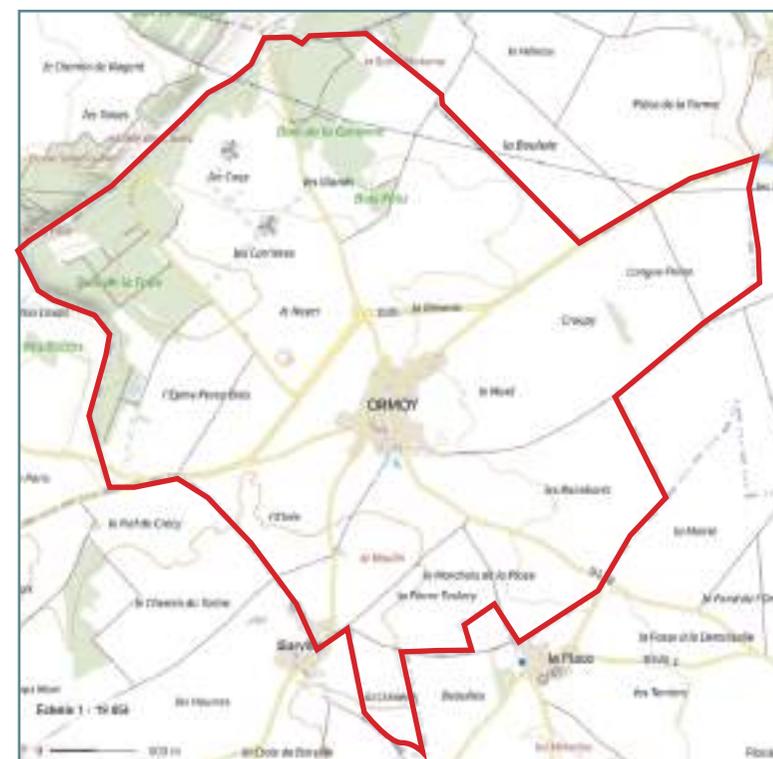
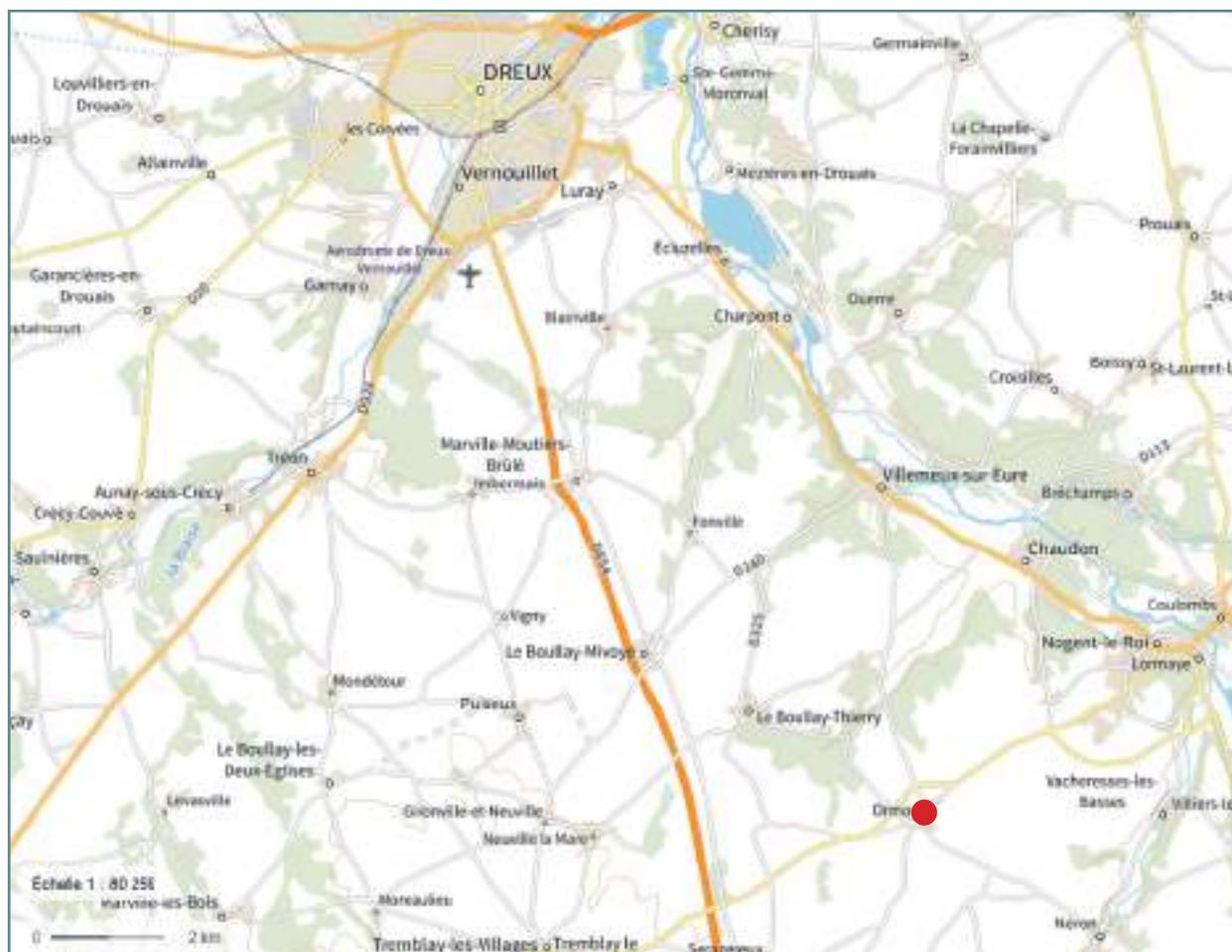
1. la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores;
4. la diversité des fonctions urbaines ;
5. l'équilibre entre emploi et habitat ;
6. la mixité dans l'habitat ;
7. la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
8. la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une utilisation économe des espaces ;
10. l'équilibre entre renouvellement et développement urbains d'une part, et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage d'autre part.

1.2. Présentation générale de la commune

1.2.1. Situation géographique

Ormoiy est une petite commune située sur le plateau agricole entre Chartres (au sud) et Dreux (au nord), et est traversée par la Rd 26 qui relie Tremblay-les-villages à Nogent-le-Roi.

Elle se compose de deux entités bâties : le bourg d'Ormoiy et le hameau de Borville (en limite sud avec la commune de Serazeux).





La carte d'État-Major du XIX^e siècle fait déjà état de cette structure urbaine de la commune, avec le bourg central et le hameau de Borville.

1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du PLU avec les autres documents, plans et programmes

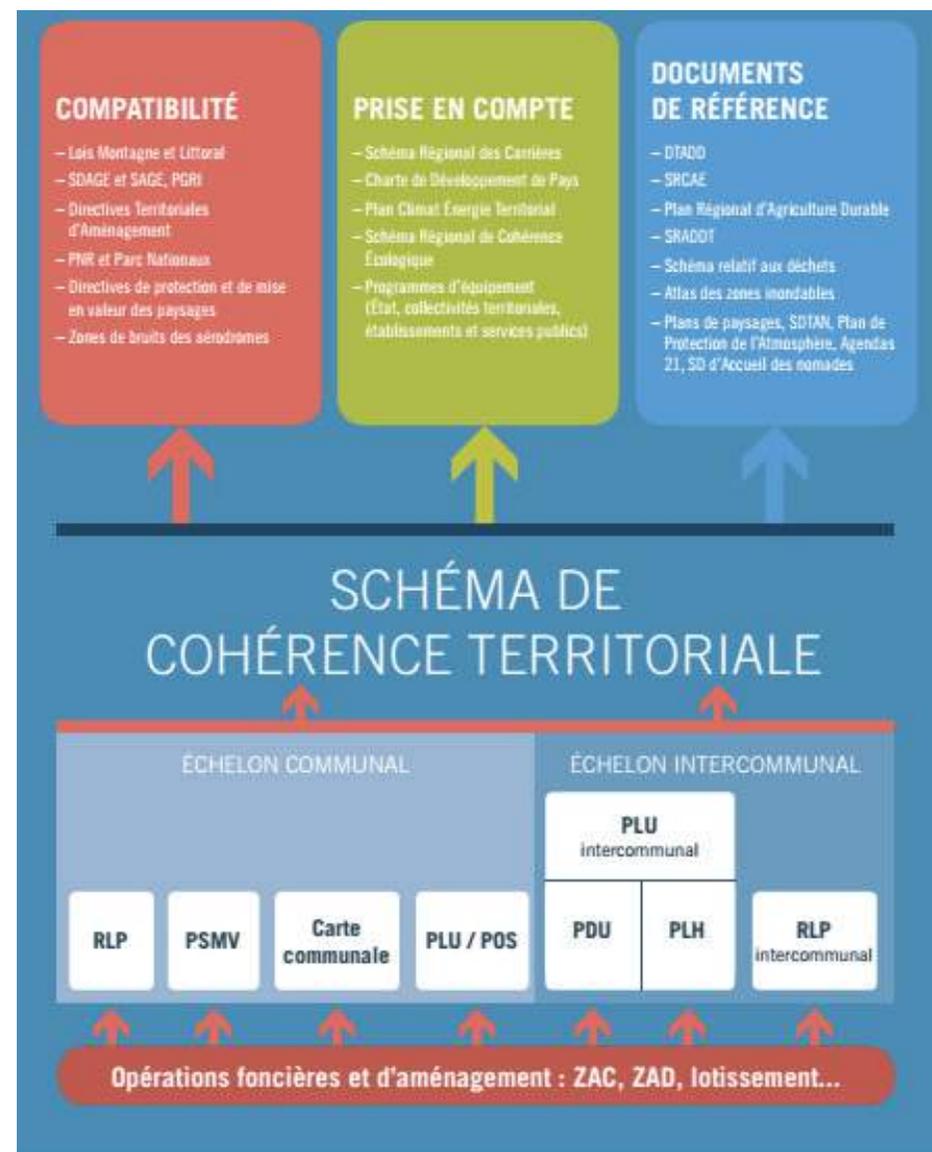
Le territoire communal fait partie de la :

- **Communauté d'agglomération du Pays de Dreux**

La commune est concernée par :

Le schéma de cohérence territoriale

Ormay est concernée par le schéma de cohérence territoriale du pays de Dreux prescrit par délibération du 29 septembre 2014, approuvé le 24 juin 2019 et exécutoire depuis le 2 octobre 2019.



→ Est compatible avec → Prend en compte → Peut se référer à

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage)

Le territoire est concerné par le SDAGE du Bassin Seine-Normandie approuvé en 1996 et révisé en 2015 et en 2022. Ce document à grande échelle définit les grandes orientations liées à la gestion des milieux aquatiques et des vallées, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines. Ses nouvelles orientations visent à réduire les pollutions ponctuelles et diffuses, à protéger la mer et le littoral, la restauration des milieux aquatiques, ainsi que la protection des points de captage destinés à l'alimentation en eau potable et la prévention du risque d'inondation.

Les objectifs chiffrés du SDAGE à l'horizon 2027 sont :

- pour les rivières, de monter à 52% le bon état écologique des masses d'eau contre 32% en 2021,
- pour les eaux souterraines, de monter à 32% de masses d'eau en bon état écologique contre 30% en 2021.

Extrait du SDAGE : *«L'état écologique exprime en quelque sorte les conditions de vie dans les rivières, pour les organismes vivants.»*. *«Les cours d'eau et canaux du bassin représentant 1651 masses d'eau (...) sont à 32% en bon ou très bon état écologique et à 43% en état écologique moyen. Il faut noter qu'un changement dans les critères d'évaluation ne permet pas de comparer directement ces résultats avec ceux de 2013. Depuis 2013, à critères d'évaluation constants, le nombre de masses d'eau en bon ou très bon état augmente de 8%. Quant à l'état chimique, 32% de ces masses d'eau sont en bon état en 2019. Ce chiffre monte à 90% si on fait abstraction des polluants dits ubiquistes (principalement HAP, PCB, DEHP...), c'est-à-dire que l'on retrouve dans tous les compartiments environnementaux (air sols, eau).»*

Le territoire du Sdage Seine-Normandie couvre l'ensemble du bassin de la Seine. Il a la particularité de traverser l'Île-de-France, dont Paris, qui est la zone urbaine la plus étendue et dense de France. Ce bassin traverse également un territoire rural et d'industrie importante, en amont et aval de cette zone urbaine, ce qui explique les variations des états écologiques, que ce soit pour les rivières ou les masses souterraines. Pour atteindre ces objectifs, le SDAGE s'est fixé des «défis» à relever correspondant aux enjeux du document et du territoire.

Les défis à relever :

- Le premier est d'éviter une régression écologique, que ce soit pour les

rivières, nappes souterraines ou littorales actuellement classées en bon état.

- Le second est la lutte contre les pollutions, comme l'accumulation du nitrate, du phosphore.
- Le troisième défi est de rendre aux rivières et milieux aquatiques un bon fonctionnement, afin d'accroître la biodiversité, mais aussi pour qu'ils reprennent leur rôle naturel : expansion des crues pour réduire les inondations, rôle épuratoire, etc. Un milieu naturel robuste pourra mieux résister aux impacts du changement climatique et de la pollution.
- Le quatrième est la bonne qualité de la ressource en eau. Il est aussi lié à la protection de la santé humaine, puisqu'une eau polluée ou contaminée par des parasites, bactéries ou virus est un risque pour la santé. Ce défi a également un enjeu économique, en évitant la pollution des milieux aquatiques, on diminue le traitement chimique nécessaire pour l'eau potable et par conséquent son prix.

Le porter à connaissance de l'État précise quelques points particuliers dont le PLU devra tenir compte :

Protection des milieux aquatiques,

- Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau
- Identifier et protéger les forêts
- Favoriser la diversité des habitats par des connexions transversales
- Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme
- Zoner les contraintes liées à l'exploitation des granulats
- Limiter de façon spécifique la création de plans d'eau
- Autoriser sous réserve la création de plans d'eau

Gestion des eaux pluviales

- Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les collectivités
- Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie
- Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales
- Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques
- Étudier les incidences environnementales du PLU et des projets d'aménagement sur le risque inondation

- Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval

Inondations

- Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme
- Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme
- Compenser les remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues

Assainissement

- Adapter les rejets issus des collectivités, des industriels et des exploitations agricoles au milieu récepteur
- Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie

Ressource en eau

- Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols
- Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'adduction d'eau potable

Le PLU de la commune devra également être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE pour les masses d'eau la concernant.

Le schéma régional de cohérence écologique (Srce)

Les schémas régionaux de cohérence écologique sont mis en œuvre conjointement par les régions et les services de l'État. Ils se composent d'un diagnostic et de cartes couvrant toute la région, d'objectifs et d'un plan d'actions pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. La Région Centre Val de Loire, en co-pilotage avec l'État, dresse une cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue (TVB), il s'agit du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) arrêté le 18 avril 2014. Ces cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

Les objectifs du Srce sont :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels
- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
 - Faciliter les échanges génétiques entre populations
 - Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
 - Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
- Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

Dans Le schéma régional de cohérence écologique de la région Centre-Val-de-Loire, ces continuités fonctionnent ensemble, mais sont distinguées en dix catégories ou «sous-trames» :

- pelouses et lisières sèches sur sol calcaires,
- pelouses et landes sèches à humides sur sols acides,
- milieux prairiaux,
- bocage et autres structures ligneuses linéaires,
- boisements humides, sur sols acides et sols calcaires, tous 3 réunis en milieux boisés
- milieux humides,
- cours d'eau.

Dans le schéma, des réservoirs de biodiversité ont été identifiés selon le niveau de protection et d'identification ainsi que des inventaires de flore.

Le schéma régional climat air énergie (Srcae)

Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050, ayant pour objectifs la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

La commune est inscrite au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie en zone sensible. Celui-ci a pour objectif l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi que le développement d'une énergie propre et respectueuse de l'environnement. Il s'intéresse également au climat. Il permet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020-2050.

Extrait du document d'orientations du SRCAE «LES ORIENTATIONS
ORIENTATION 1 : maîtriser les consommations et améliorer les perfor-

mances énergétiques

ORIENTATION 2 : promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES

ORIENTATION 3 : un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux

ORIENTATION 4 : un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air

ORIENTATION 5 : informer le public, faire évoluer les comportements

ORIENTATION 6 : promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie

ORIENTATION 7 : des filières performantes, des professionnels compétents» [...]

«Les orientations ne sont pas des actions : elles constituent des axes de réflexion et de travail dans lesquels les actions des différents plans compatibles avec le SRCAE doivent s'inscrire.»

GES : Gaz à effet de serre

ENR : énergies renouvelables

2. DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic socio-économique

2.1. Une population qui croît depuis 1999

Depuis la fin des années 60, la commune d'Ormay a connu une croissance régulière de sa population. D'un point de vue général, elle est passée de 95 habitants en 1968 à 248 habitants en 2009 (**Figure 1**). Sur les dix dernières années, la commune a cependant perdu quelques habitants ; en 2019, l'INSEE estime à 220 le nombre d'habitants sur la commune d'Ormay.

Sur la période 1968 à 2008, le territoire a gagné de la population notamment du fait d'un solde naturel (différence entre les naissances et les décès) légèrement positif, mais surtout par le biais du solde migratoire (différences entre les arrivées et les départs du territoire) très largement positif. L'ensemble des fluctuations de ces soldes est représenté sur la **Figure 2**. Sur la dernière période (2008-2019), le constat diffère puisque l'on observe une légère décroissance démographique. Cela s'explique par un solde migratoire négatif conjugué à une baisse du solde naturel.

Il semble qu'un des enjeux du PLU soit de réussir à maintenir cette croissance démographique basée sur les deux composantes, et de limiter les effets « d'à-coup » qui fragilisent la commune à long terme.

Figure 1

Évolution de la population depuis 1968

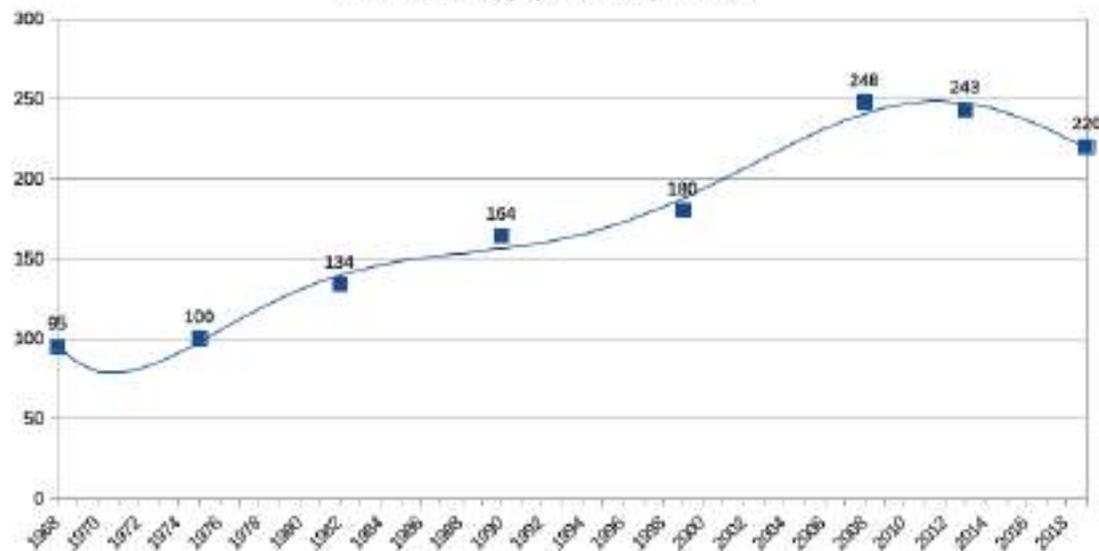
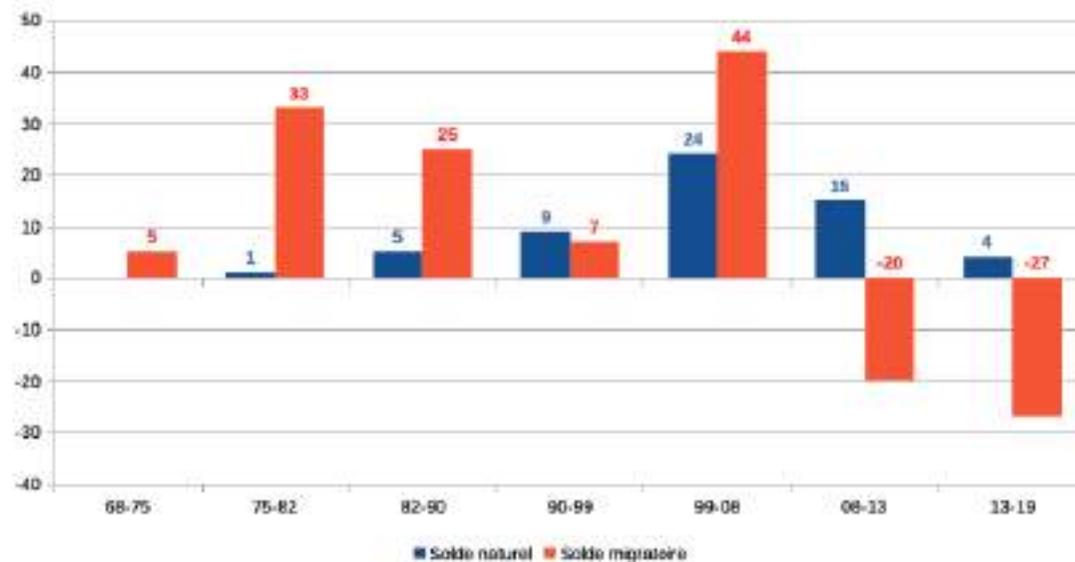


Figure 2

Évolution des soldes naturel et migratoire depuis 1968



2.2. Des transformations structurelles à prendre en compte.

2.2.1. La structure par âge de la population

Ces évolutions démographiques ont été accompagnées de transformations structurelles de la population qu'il convient de prendre en compte dans la définition du projet de territoire de la commune.

La **Figure 1** montre que la part des actifs (15-44 ans) a diminué sur la période 1999 - 2018 (passant de 42% à 31%). On note par contre une augmentation de la part des 45 - 59 ans (passant de 27% à 29%), et surtout des plus de 60 ans (passant de 8% à 23%).

Comparée à la population de l'agglomération du Pays de Dreux, cette structure de la population est caractérisée par la faiblesse de la catégorie des jeunes actifs 30-44 ans (**Figure 2**). Ils représentent près de 15% de la population communale contre plus de 19% à l'échelle nationale. La commune accueille par contre une surreprésentation des actifs de 45 à 59 ans (29% contre 20% à l'échelle communautaire).

Même si la catégorie des plus de 60 ans n'est pas surreprésentée sur l'ensemble de la structure de la population, il est tout de même important de prendre en compte le vieillissement d'une partie de la population en adaptant l'offre de logements et les équipements de la commune.

Figure 1

Évolution de la structure par âge entre 1999 et 2018 (en %)

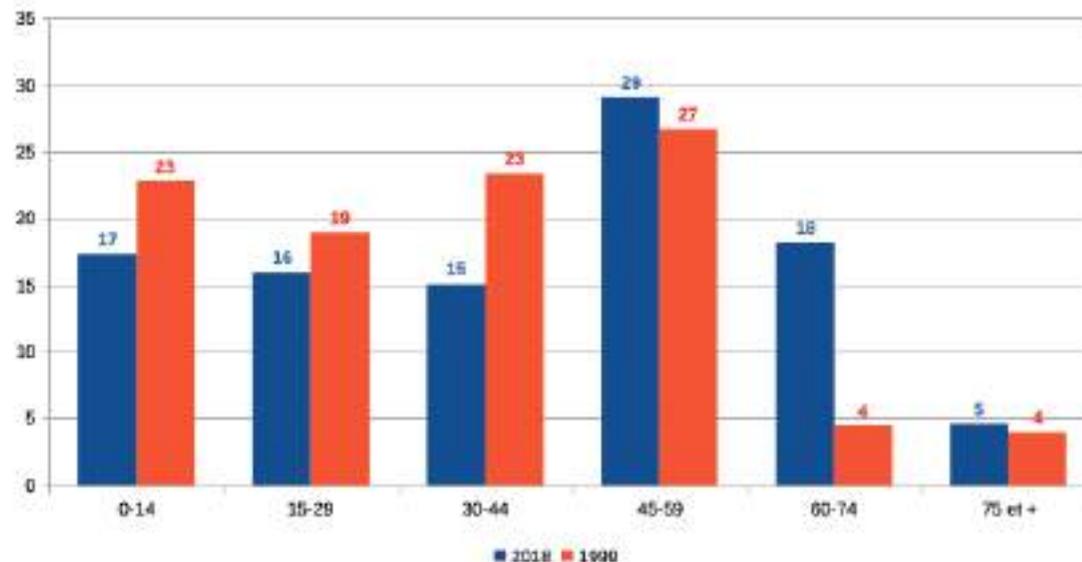
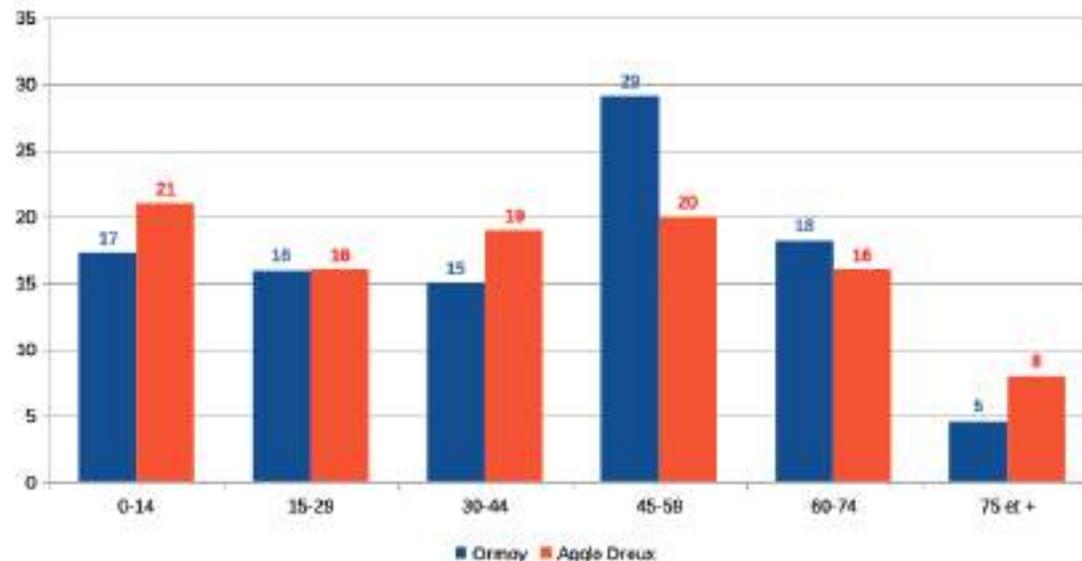


Figure 2

Structure par âge de la population en 2018

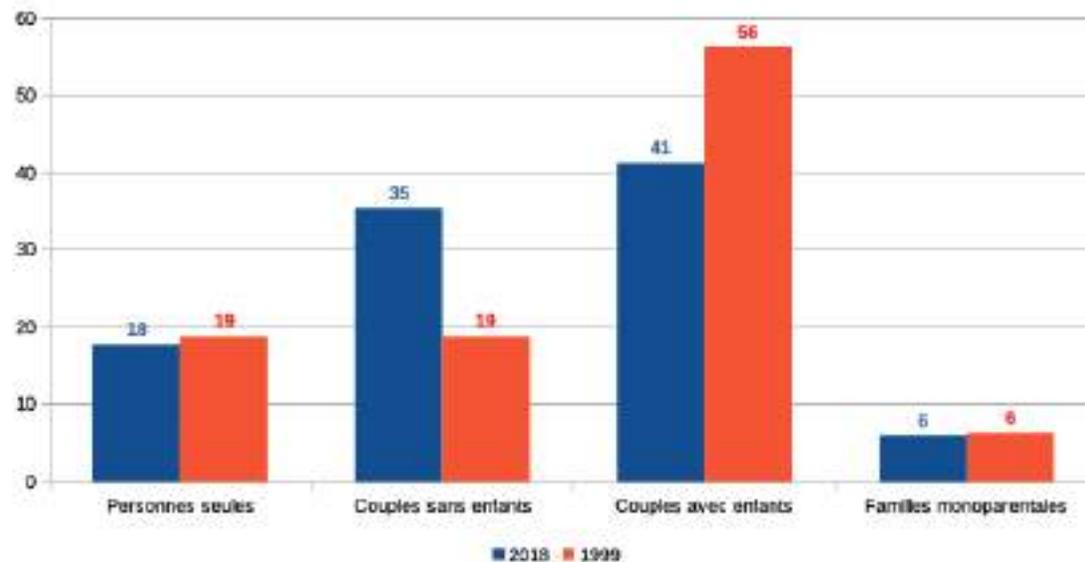


2.2.2. La composition des ménages

Entre 1999 et 2018, la structure de la population a aussi évolué. Le graphique ci-contre montre que sur cette période, on a connu une diminution de la part des couples avec enfants, et une augmentation de celle des couples sans enfants et des personnes seules. Cela illustre bien le vieillissement général de la population.

On retrouve également cette tendance dans l'évolution de la taille des ménages qui passe en moyenne de 3,13 personnes en 1975 à 2,56 en 2019. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société qu'à une caractéristique du territoire. En prolongeant statistiquement cette tendance, on estimerait à 2,19 la taille moyenne des ménages en 2035. Or de toute évidence, il s'agira de pondérer cette estimation dans les projections à venir.

Évolution de la composition des ménages (en %)



Évolution de la taille moyenne des ménages



Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

Source : Insee

2.3. Un parc de logements qui évolue également

Le parc de logements évolue pour répondre aux besoins de la population. De 1968 à 2019, le nombre de logements a augmenté de près de 50 logements (**Figure 1**). Les résidences principales représentent plus de 92% des logements en 2019. Quant aux résidences secondaires et aux logements vacants, ils représentent tout deux 4% des logements.

Si l'on s'intéresse à la corrélation entre l'évolution du nombre de ménages et de celle du nombre de logements, on note une parfaite cohérence entre les deux évolutions (**Figure 2**). Cela s'explique notamment par une maîtrise globale de la production de logements (**Figure 3**). Le niveau de vacance ne semble pas poser de problème puisque l'on se situe à hauteur de la vacance frictionnelle (part nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier).

Figure 1
Évolution du parc de logements depuis 1968

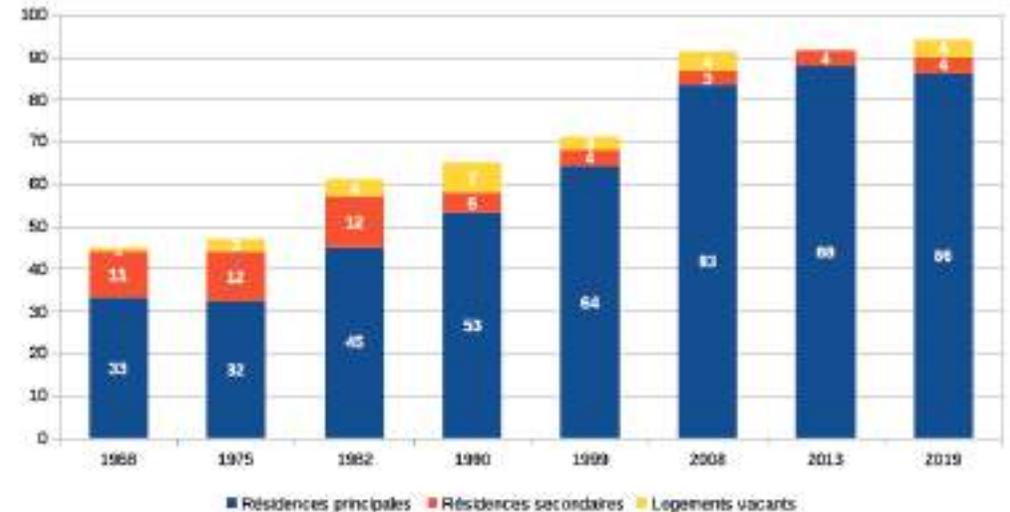


Figure 2

Évolution comparée entre les logements et les ménages

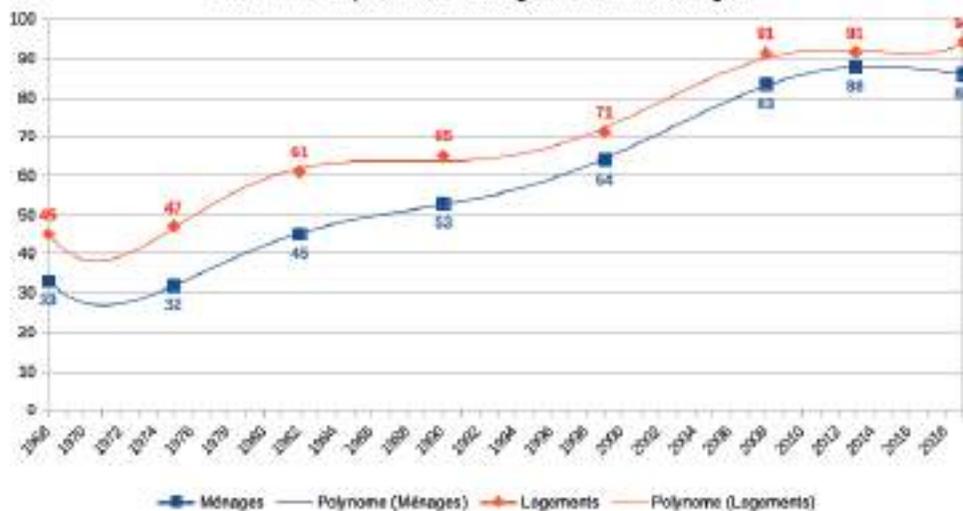
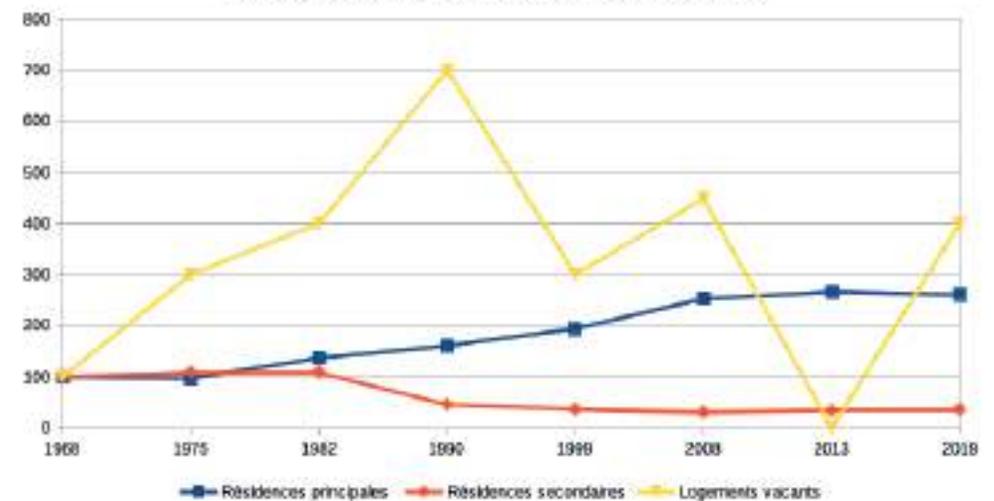


Figure 3

Évolution du parc de logements depuis 1968 (base 100)



2.4. Un parc de résidences principales peu diversifié

De manière plus globale, l'un des enjeux des documents d'urbanisme actuels est de faciliter le *parcours résidentiel* des habitants (c'est la possibilité de trouver sur place un logement correspondant à chaque âge de la vie, le jeune décohabitant n'ayant pas les mêmes besoins que le ménage cinquantenaire ou le senior de plus de 80 ans). Le parc de logements de la commune apparaît pourtant comme assez monotypé.

Plus finement, plus de 80% des résidences principales offrent 4 pièces ou plus (**Figure 1**), et plus de la moitié une superficie d'au moins 100 m² (**Figure 2**). Enfin, on notera également que la part des locataires, d'environ 7% (**Figure 3**), semble un peu faible et mériterait d'être légèrement augmentée pour faciliter l'accueil de jeunes ménages voire de proposer des logements plus adaptés pour les aînés.

Figure 3
Répartition des résidences principales selon le type d'occupation (en %)

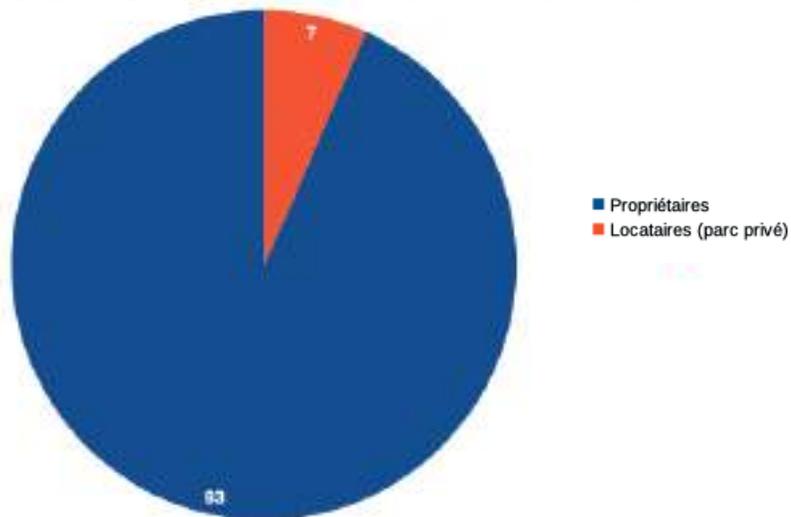


Figure 1

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces (en %)

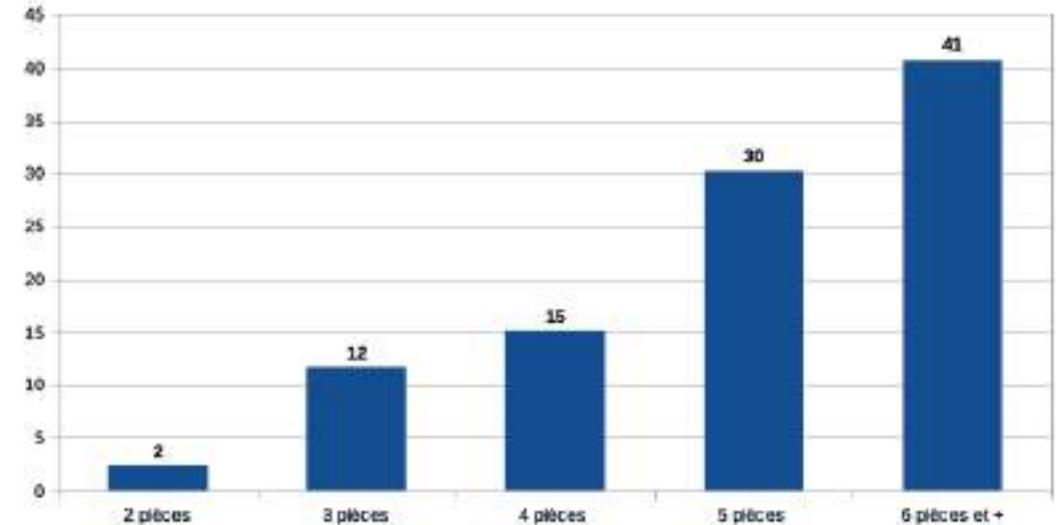
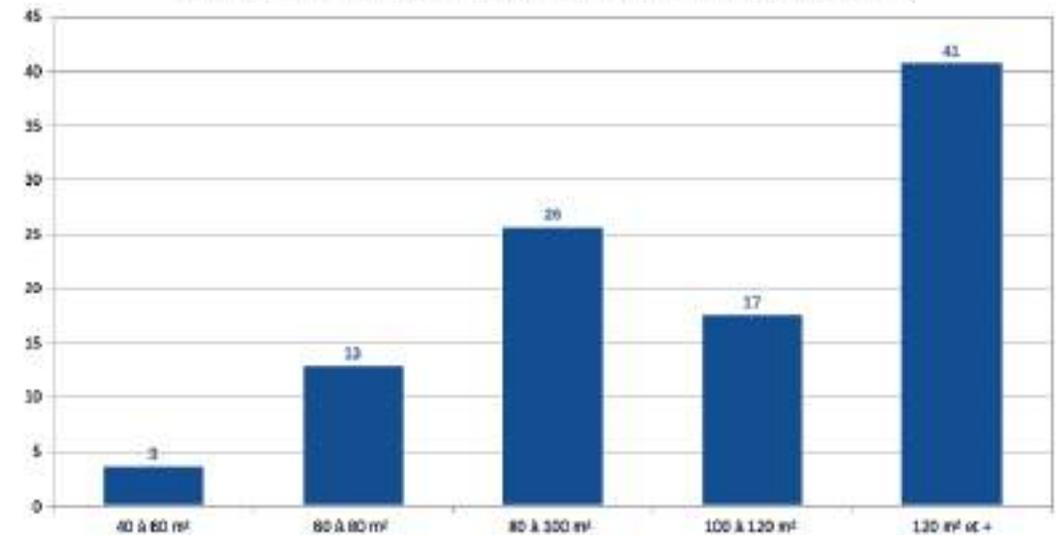


Figure 2

Répartition des résidences principales selon la superficie des logements (en %)



2.5. Un renouvellement naturel de population dans les prochaines années



11 logements dont les propriétaires auront plus de 80 ans en 2035

Évaluation de la mutation du tissu urbain

Le parc de logements va connaître dans ces prochaines années une part de mutation. Pour estimer ce potentiel de logements mobilisables d'ici à 2035, nous avons repéré l'ensemble des logements appartenant à des propriétaires qui atteindront les 80 ans à cette date. On estime ainsi qu'une part de ces 11 logements pourront connaître une mutation dans les prochaines années.

2.6. L'activité agricole

L'activité agricole sur la commune d'Ormoy ne cesse de diminuer depuis 2000.

Recensements agricoles

	2000	2010	2020	2024
Nombre d'exploitations	5	3	2	3
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	636	222	57	219
Production brute standart (milliers d'euros standart)	*	239	71	*

Les données ci-dessus sont extraites du site Agreste du Ministère de l'Agriculture.

Les données exposées ci-dessus mettent en lumière les dynamiques agricoles des dernières années. Sur la période 2000-2020, on note une baisse générale de l'activité agricole sur la commune. D'une part le nombre d'exploitations est passé de 5 en 2000 à 2 en 2020. D'autre part, la superficie agricole utilisée (SAU) a été divisée par 10 sur la même période, passant de 636 ha en 2000 à 57 ha en 2020. S'agissant de la production brute standart (PBS), son évolution suit logiquement cette tendance à la baisse : elle est passée de 239 000 d'euros à 71 000 euros entre 2010 et 2020.

Dans le cadre de la révision du Plu, une réunion de concertation a été mise en œuvre avec les exploitants qui exercent sur la commune. En 2020, 2 exploitations sont recensées sur le territoire communal (ayant leur siège). Certains d'entre eux ont pu répondre à un questionnaire faisant ressortir les éléments suivants :

- les exploitations ont une pérennité assurée et tendent même à se développer ;
- certains secteurs du bourg sont difficiles pour la circulation des engins.

Les résultats des questionnaires ayant permis ce diagnostic sont annexés au présent document. Un résumé des sites d'exploitations est présenté ci-contre.

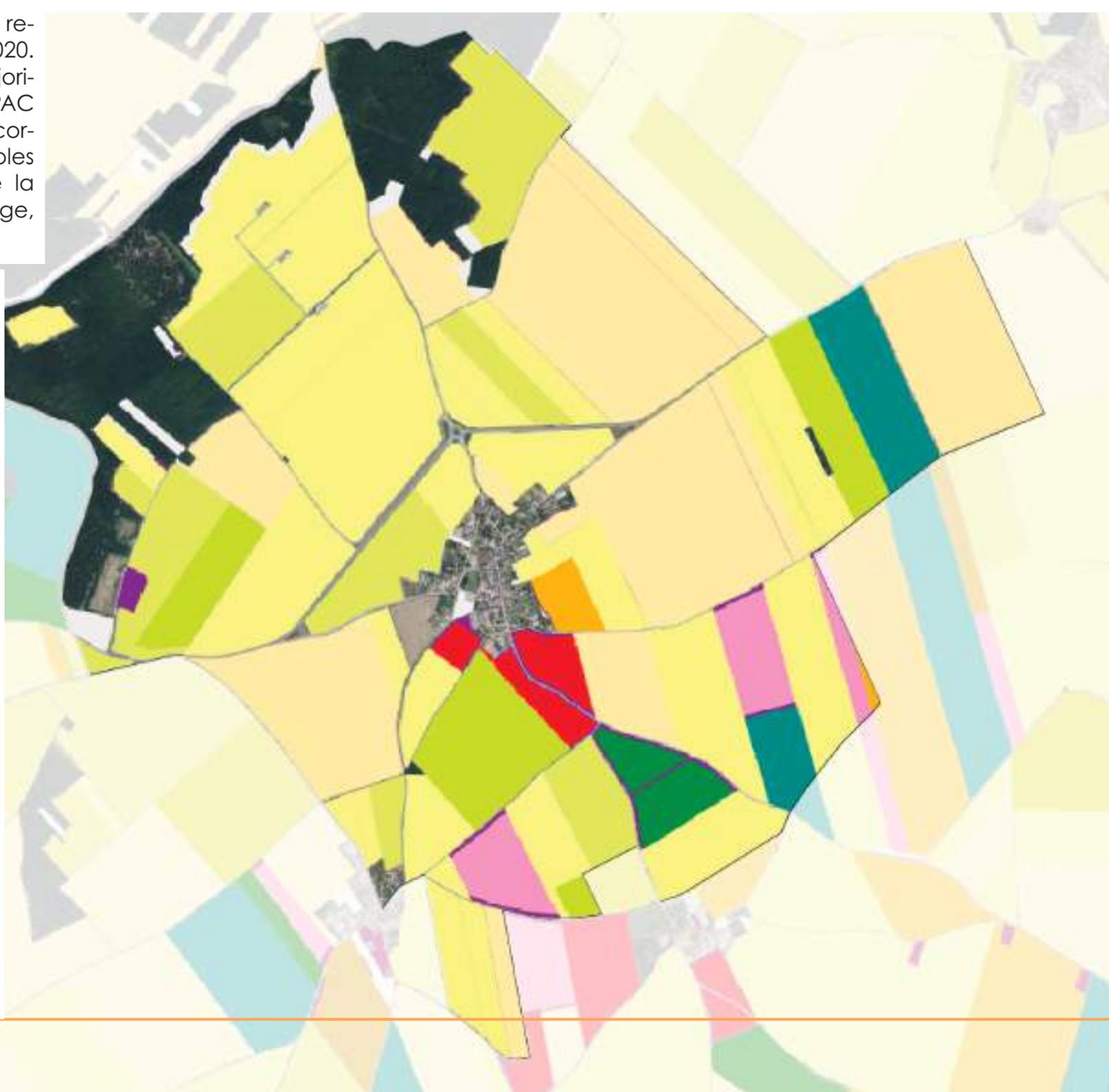
Localisation des sites d'exploitation à Ormoy



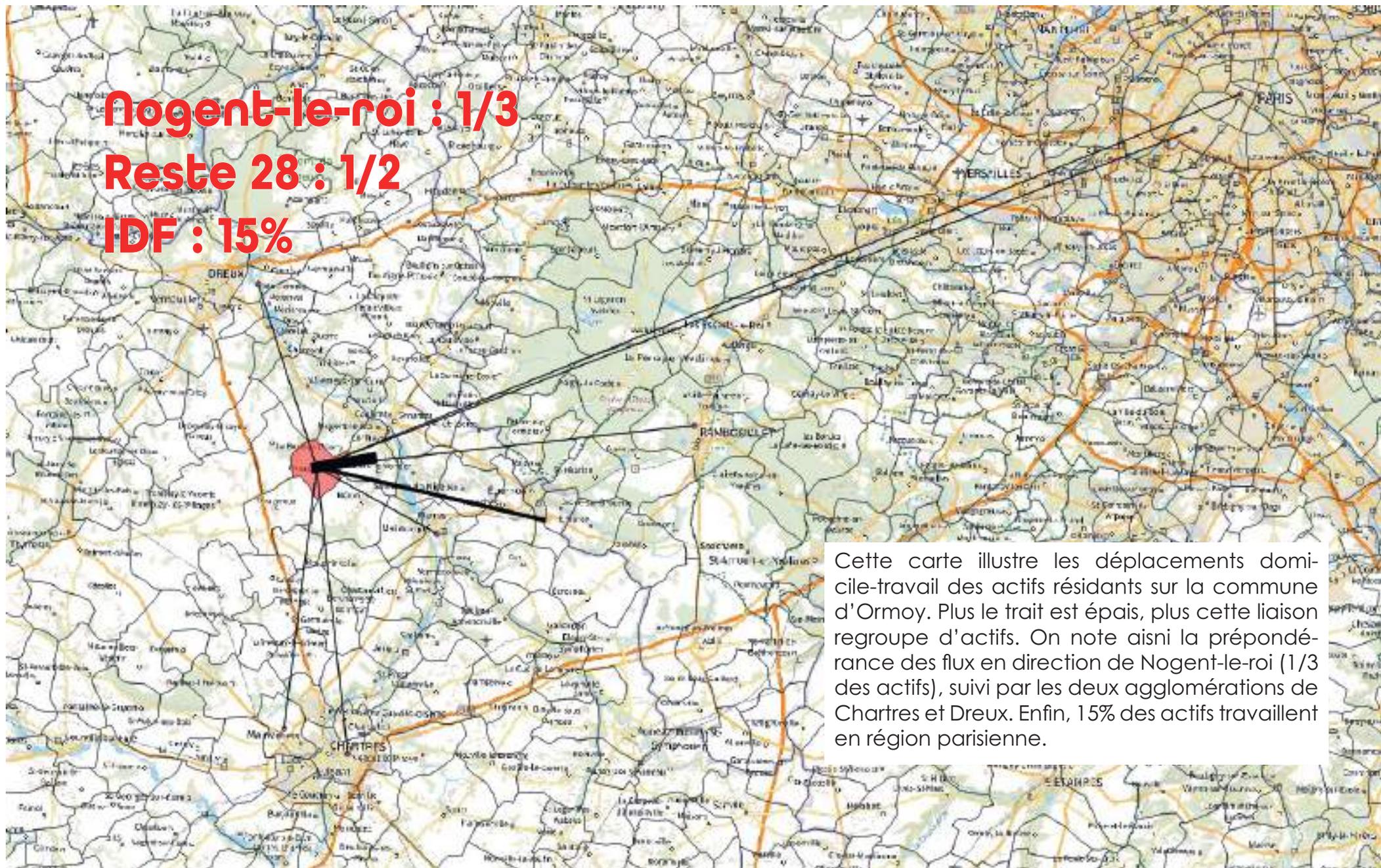
- 1 Exploitation CHALLES**
Exploitation de grandes cultures céréalières (SAU de 250 hectares dont 163 sur Ormoy)
PÉRENNITÉ ASSURÉE
- 2 Exploitation PREVOST**
Exploitation de grandes cultures céréalières (SAU de 56 hectares)
PÉRENNITÉ ASSURÉE PAR REPRISE
- 3 Exploitation MARIE**
Exploitation de cassis-groseilles et noisettes, et grandes cultures, avec présence de 4 chevaux.
PÉRENNITÉ ASSURÉE

La carte proposée est issue du registre parcellaire graphique 2020. On voit que la très grande majorité des parcelles repérées à la PAC (politique agricole commune) correspond à des terres labourables et plus particulièrement à de la grande culture (blé tendre, orge, colza ...).

- Blé tendre
- Mais grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

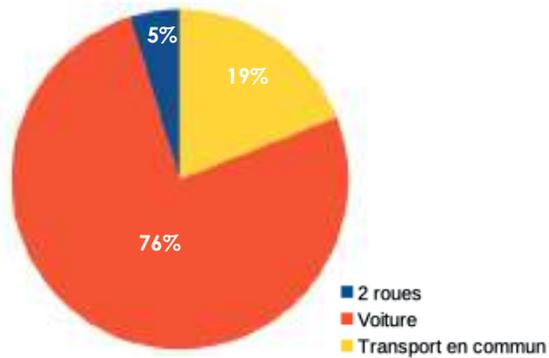


2.7. Un bassin de vie local mais également tourné vers la région parisienne



2.8. Transports et déplacements : la voiture largement plébiscitée

Part des transports utilisés pour se rendre au travail en 2019 - Insee



99% des habitants d'Ormay possèdent au moins une **voiture** (et 67% en possèdent 2) mais seulement 76% des actifs l'utilisent quotidiennement pour se rendre au travail. Cette part apparaît cohérente avec le statut de la commune (bourg centre rural).

En termes de **stationnement**, 76% des ménages disposent d'un emplacement dédié. 24% soit environ 20 ménages doivent ainsi recourir au stationnement public insuffisant aujourd'hui pour répondre à la demande locale et extérieure (l'offre de stationnement en centre-bourg est détaillée ci-contre). Il faudra être rigoureux sur l'exigence de places des stationnement d'autant que les véhicules de société utilisés par certains habitants ne sont jamais comptabilisés dans les quantités de véhicules de même que le co-voiturage.

Équipement automobile des ménages en 2019 - Insee

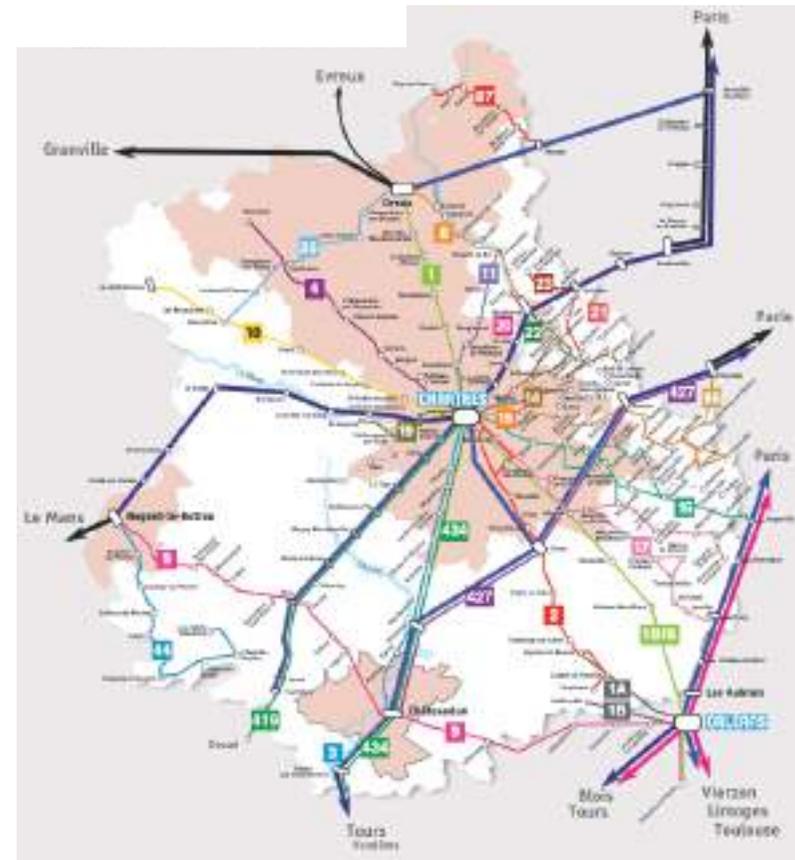
LDG T9 - Équipement automobile des ménages

	2008	%	2013	%	2019	%
Dresemble	83	100,0	88	100,0	88	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	65	78,0	67	75,9	66	75,7
Au moins une voiture	82	98,8	87	98,9	85	96,8
1 voiture	17	20,7	20	22,0	27	31,4
2 voitures ou plus	65	78,0	67	75,9	58	67,4

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019 : exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Nombre de places de stationnement (places banalisées sur domaine public)	Nombre de places
Rue de la mairie	5
Rue des Tilleuls	10
Total du nombre de places	15

Il n'existe pas de lignes de transports en commun qui traverse la commune. Pour autant, la proximité des gares de Maintenon et de Dreux peut expliquer la part des transports en commun dans les modes de transports domicile-travail (19% en 2019).



2.9. Une commune rurale à proximité de plusieurs polarités

La commune d'Ormay n'est pas considérée comme une polarité à l'échelle de territoire élargi. Si l'on se réfère à l'analyse des services de l'État (développé dans le schéma départemental d'accessibilité aux services - voir carte ci-contre), Ormay appartient au bassin de vie de Nogent-le-Roi et, dans une moindre mesure, à celui de Villemeux-sur-Eure.

Cette première analyse est par ailleurs confirmée par l'armature territoriale du SCoT de l'Agglomération du Pays de Dreux puisque la commune fait office de commune rurale (voir carte ci-dessous).

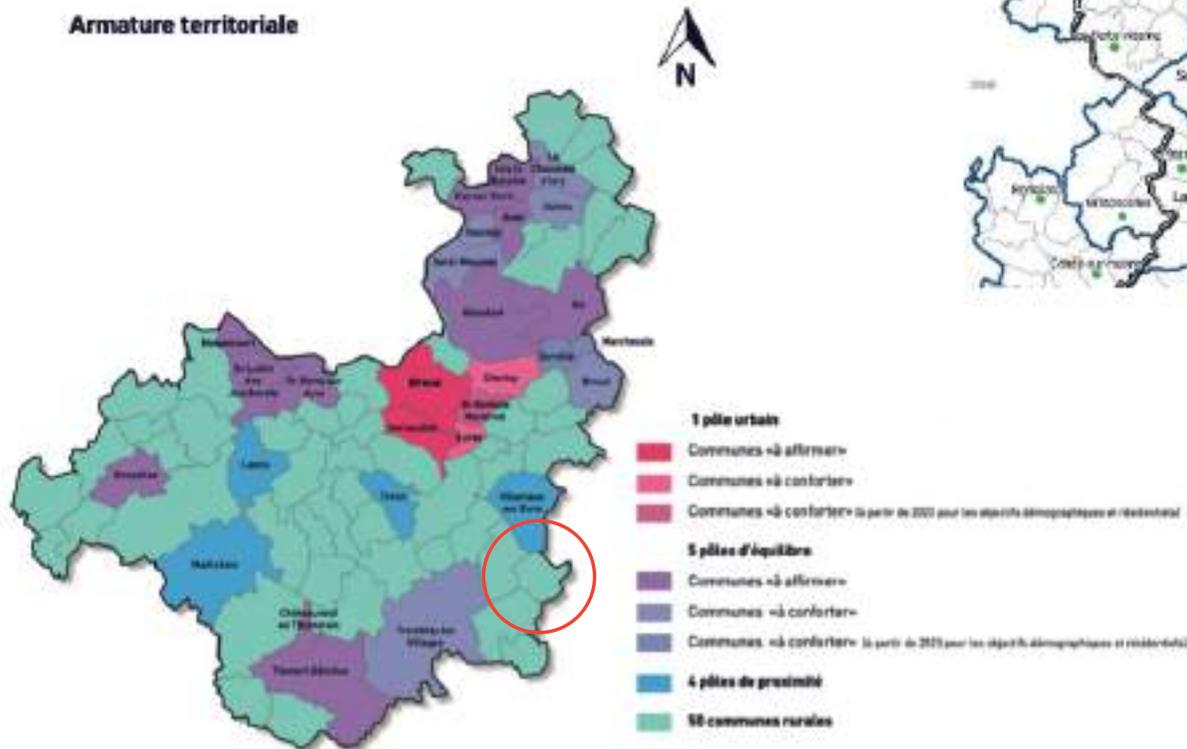
Les pôles de services de proximité, intermédiaires et supérieurs en Eure-et-Loir en 2014 (partie Nord du département)

Pôles d'équipements et de services

- Pôles supérieurs
- Pôles intermédiaires
- Pôles de proximité



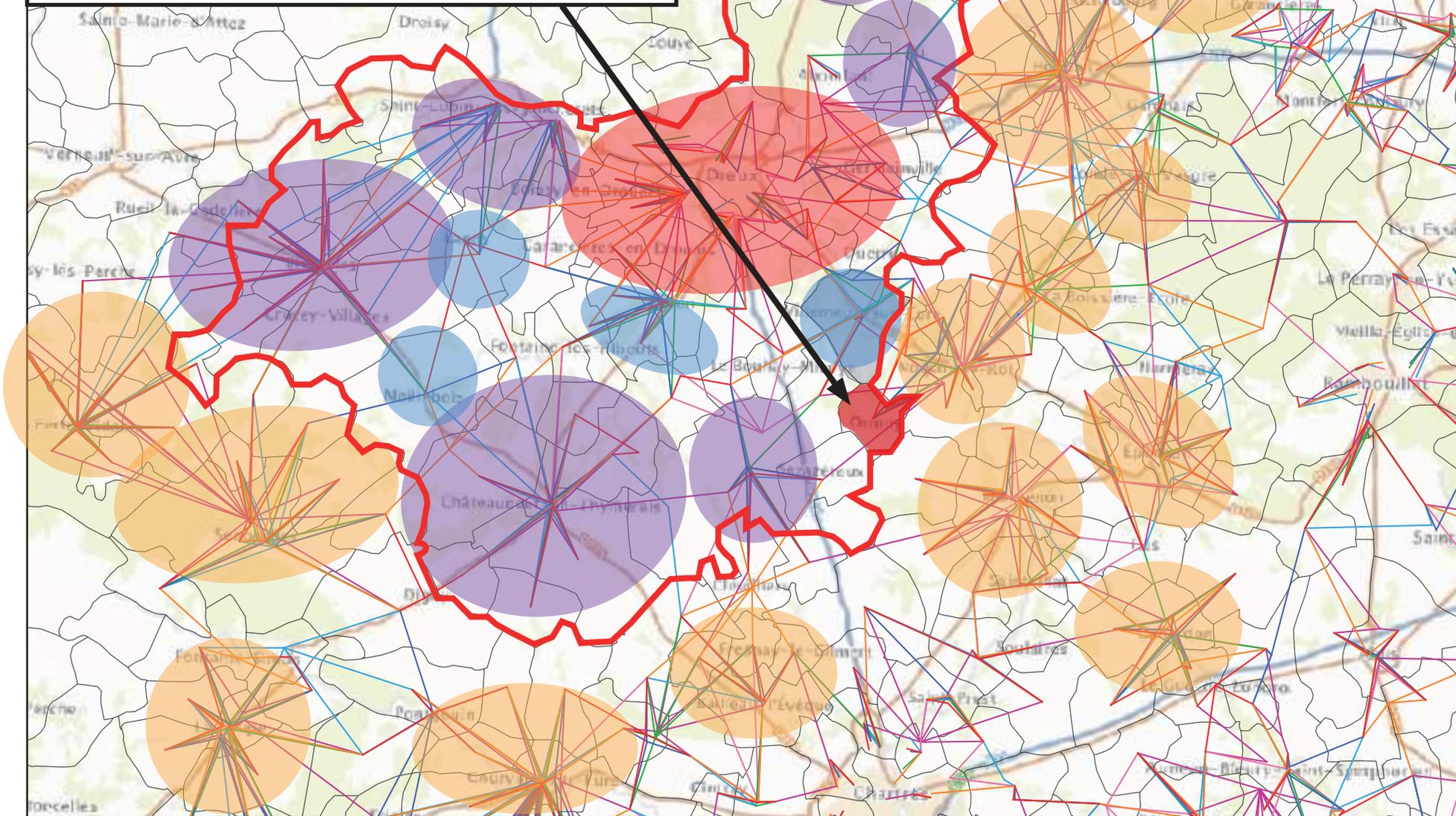
Armature territoriale



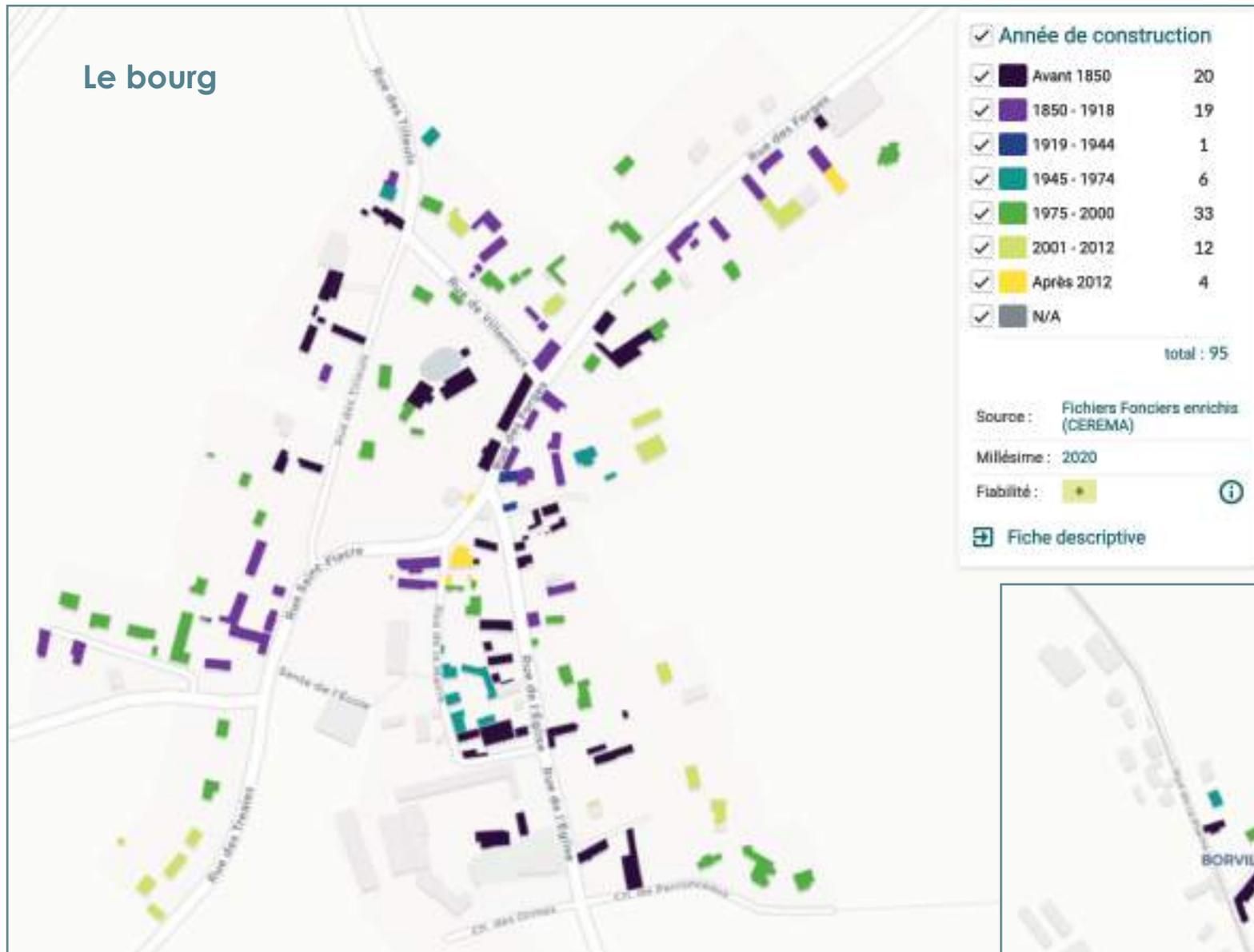
Selon l'armature territoriale du SCoT du Pays de l'agglomération de Dreux, la commune d'Ormoy fait figure de commune rurale.

Elle se situe cependant à proximité de plusieurs pôles :

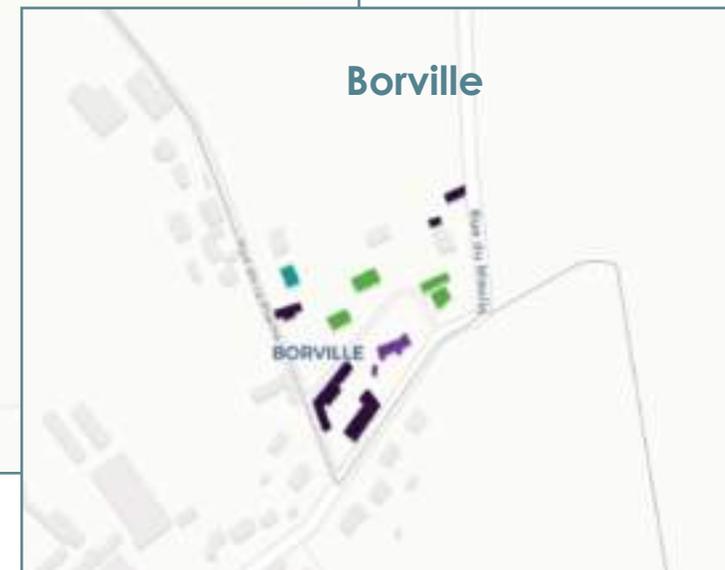
- le pôle d'équilibre de Tremblay-les-villages
- le pôle de proximité de Villemeux-sur-Eure
- le pôle voisin de Nogent-le-Roi (CdC des Portes Euréliennes d'Île-de-France)



2.10. L'évolution de la tache urbaine



Le tissu urbain du bourg d'Ormoy se caractérise par une trame historique basée sur un chapelet d'anciens corps de ferme (bâtiments antérieurs à 1944). Cette trame a par la suite été complétée au gré de restructurations et de réorganisations du foncier pour accueillir de nouveaux bâtiments d'habitation. La mise en valeur de cette lecture historique de la composition du bourg devra trouver un certain écho dans la révision du PLU.



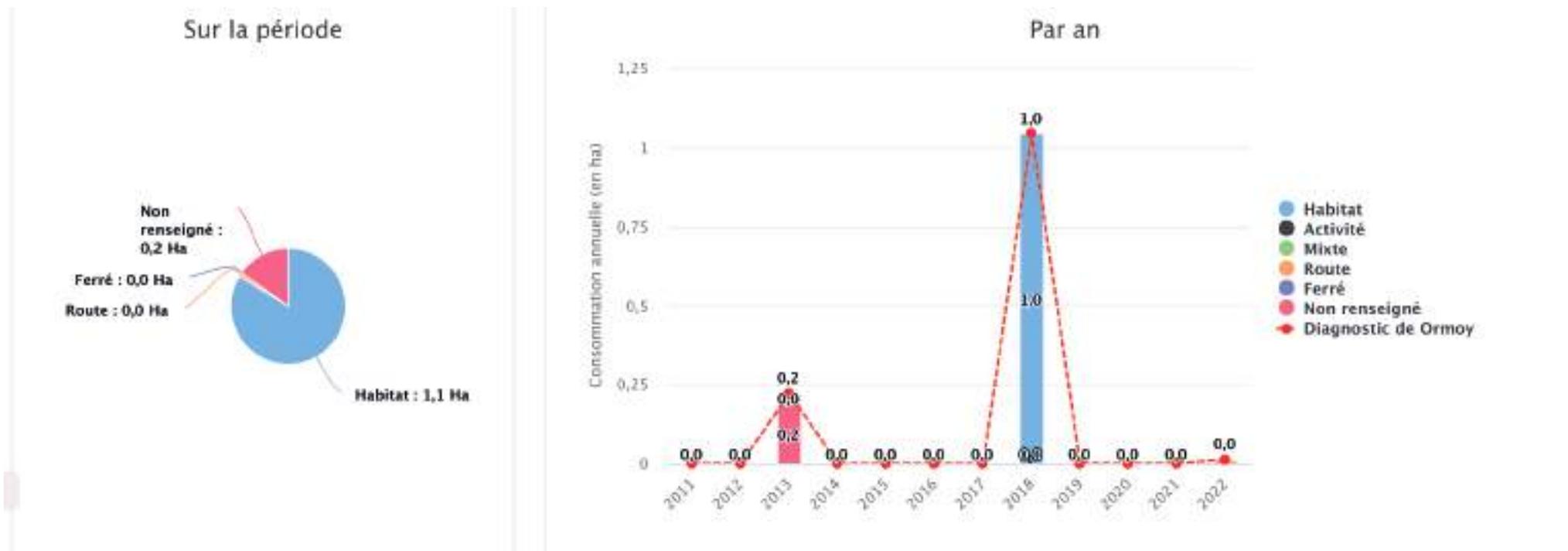
2.11. L'analyse de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols

904 ha

Surface du territoire

+1,3 ha

Consommation 2011 à 2022



L'analyse de la consommation d'espace des dix dernières années est nécessaire pour engager sa réduction effective dans le but d'atteindre à l'horizon 2050 l'objectif de zéro artificialisation nette (ou ZAN) inscrite dans la loi depuis 2021. Pour ce faire, on s'appuie sur l'expertise du CEREMA qui met à disposition un ensemble de données accessibles sur le site internet du portail de l'artificialisation des sols. Les graphiques ci-dessus sont extraits de ce portail.

On note ainsi qu'entre 2011 et 2022, la consommation d'espace a été de 1,3 ha avec une très grande majorité d'espace à usage d'habitation.

Ainsi, pour répondre aux objectifs réglementaires, la consommation d'espaces des dix prochaines années devrait avoisiner les 0,6 ha.

2.12. Potentiel de logements en densification

Potentiel en dents creuses



Potentiel foncier et coups partis - détails

Référence cadastrale	Superficie (m2)	Contraintes existantes et point de vigilance						Statut foncier				OAP	Coefficient de rétention	Densité recherchée (logt/ha)	Potentiel de logements
		Contraintes environnementales	Configuration urbaine	Capacités des réseaux	Intérêts patrimoniaux	Contraintes liées activités existantes	Taille de la parcelle	Évolution d'occupation	Dents creuses	Divisions de parcelle	Renouvellement urbain				
ZO 0020	4 300												33 %	12	3
OA 0501	1 090												33 %	12	1
OA 0584	964												33 %	12	1
OA 0076	818												33 %	12	1
OA 0465	1 470												33 %	12	1
OA 0459	1 060												33 %	12	1
OA 0590	1 040												33 %	12	1
OA 0591	990												33 %	12	1
OA 0593	996												33 %	12	1
OA 0595															
OA 0592															
OA 0594															
OA 0596															
ZN 0012	858												33 %	12	1
ZN 0013															
Total	13 586												33 %	12	12
Total densification	6 240												33 %	12	5

Pour rappel ...

Cette analyse du potentiel mobilisable s'appuie sur la méthodologie définie dans le SCoT de l'agglomération du Pays de Dreux (DOO p.16-17), et respecte les recommandations en matière de rétention foncière.

Soit un potentiel total en dents creuses : 0,62 ha

3. TROISIÈME PARTIE

Diagnostic environnemental et paysager

3.1. Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

Figure 1

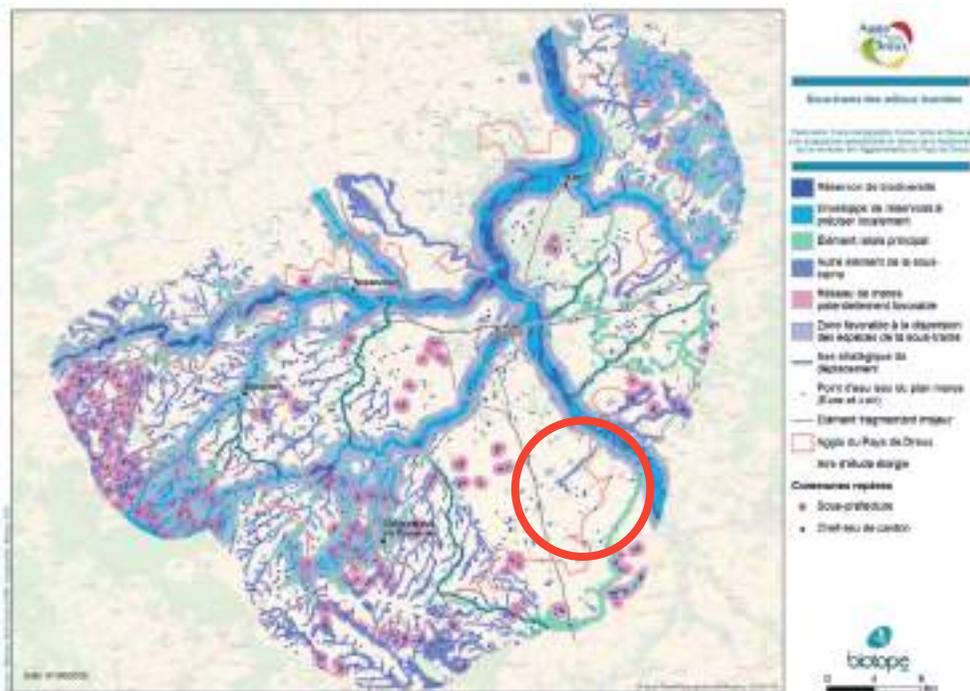
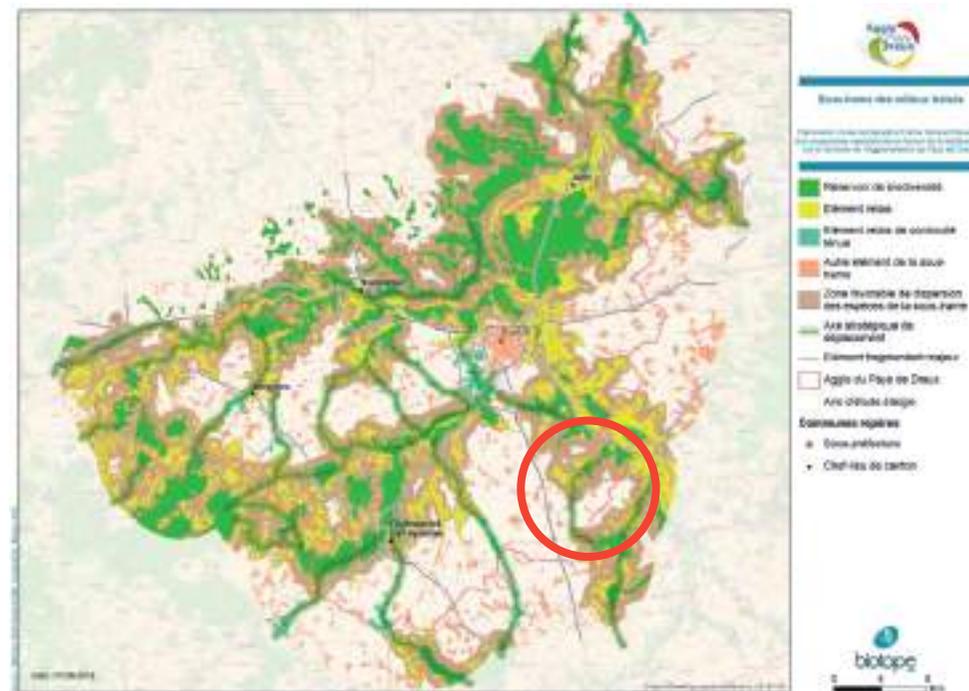


Figure 2



La commune d'Ormoy n'est concernée par aucun zonage de protection réglementaire (ZNIEFF, Natura 2000). Notons cependant que le site Natura 2000 le plus proche, à savoir la ZSC « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » (voir **figure 4** page suivante) se situe à 4 km à l'est du territoire communal.

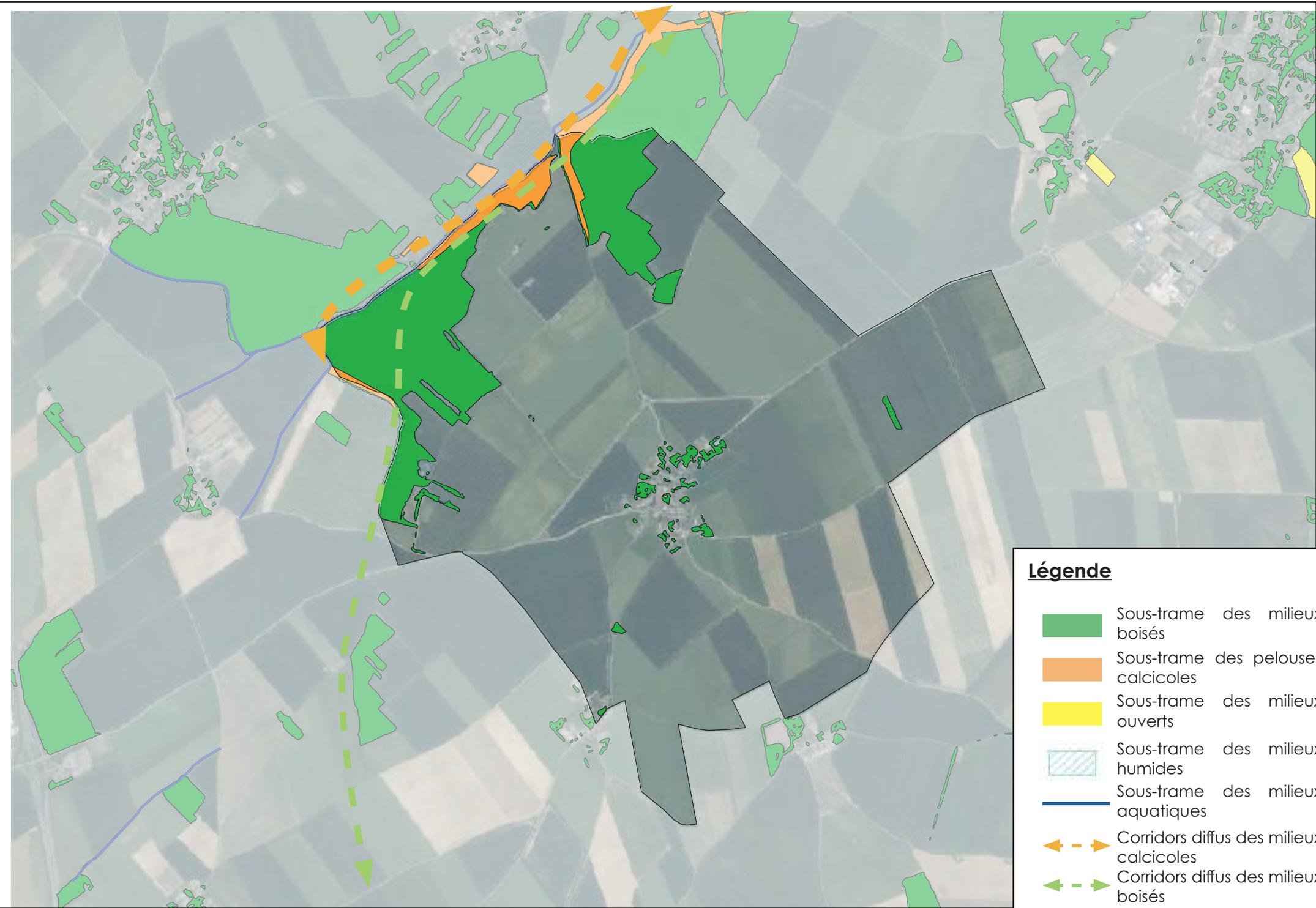
Les **figure 1, 2 et 3** ci-contre présentent les principaux enjeux en matière environnementale à l'échelle du SCoT de l'Agglomération du Pays de Dreux. On voit que la commune se situe sur plusieurs continuités écologiques majeures à l'échelle du territoire du SCoT (que ce soit relatif aux trames « vertes » ou aux trames « bleues »).

L'ensemble des cartes de synthèse de la trame verte et bleue est disponible sur le site internet de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux : <https://www.dreux-agglomeration.fr/mes-loisirs/nature-et-patrimoine/trame-verte-et-bleue/>

Focus ... La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.



Légende

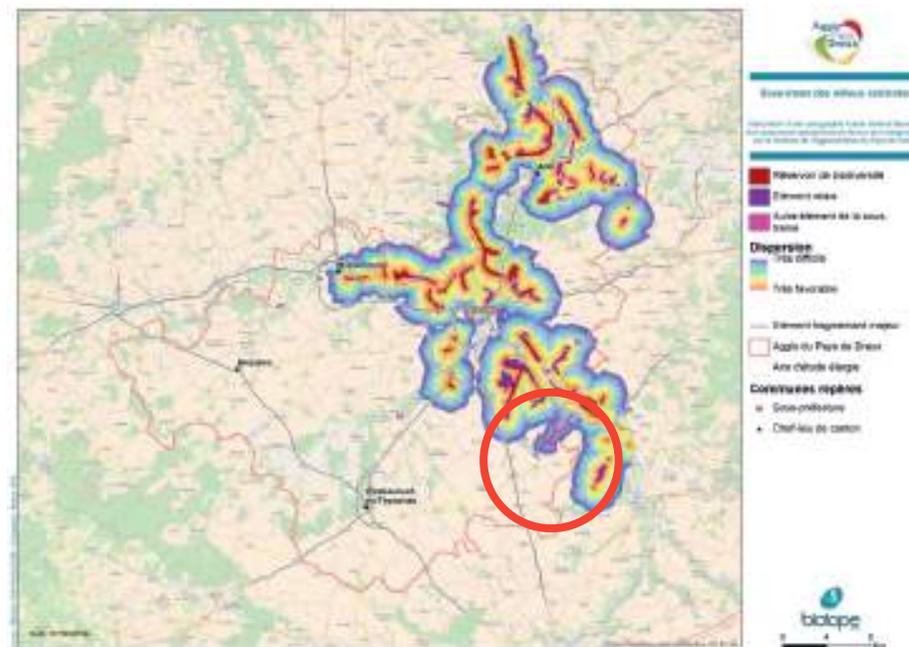
- Sous-trame des milieux boisés
- Sous-trame des pelouses calcicoles
- Sous-trame des milieux ouverts
- Sous-trame des milieux humides
- Sous-trame des milieux aquatiques
- Corridors diffus des milieux calcicoles
- Corridors diffus des milieux boisés

Ces cartographies des trames écologiques permettent de mettre en évidence des enjeux sur la partie nord de la commune, et plus particulièrement dans les vallées des caves et de la folie. Il s'agit d'un secteur qui regroupe des enjeux en matière de trame bleue (zone humide potentielle), de trame boisée (présence de plusieurs bois), et de trame calcicole (présence de pelouses calcicoles).

L'illustration ci-dessous synthétise les enjeux de continuités écologiques sur ce secteur nord de la commune. La prise en compte et la restauration de ces continuités écologiques sont des objectifs définis dans le SCoT (voir encadré ci-contre). Le PLU veillera donc à préserver ce corridor et ces espaces à fort intérêt écologique.



Figure 3



Les objectifs du SCoT en matière de trame verte et bleue ...

Objectif 3.3 du Padd « Promouvoir un développement du territoire respectueux des spécificités de son environnement »

- Préserver et valoriser le véritable enjeu fort écologique du territoire ;
- Préserver les milieux naturels d'intérêt ;
- Développer une connaissance autour de la trame verte et bleue ;
- Favoriser l'accueil de la nature dans toutes les nouvelles opérations.

Volet 5C du Doo « La préservation des milieux naturels et des continuités écologiques »

La mise en oeuvre du SCoT a vocation à préserver l'ensemble des continuités écologiques pour lutter efficacement contre la fragmentation des milieux et enrayer la perte de biodiversité. Pour ce faire, il prévoit une série de prescriptions (n°54 à 67) et de recommandations (n°47 à 55).



Les enjeux du maintien ou de la restauration des zones humides ...

Pendant longtemps, les zones humides ont été considérées comme des freins au développement de l'habitat et de l'activité, et beaucoup d'entre elles ont été asséchées: au XX^e siècle, près des 2/3 des milieux humides métropolitains ont disparu. Un virage est survenu dans les années 70, quand les politiques publiques ont voulu freiner la disparition des zones humides.

Aujourd'hui, tout projet concerné par des milieux humides préexistants doit répondre au principe suivant : d'abord éviter un impact, puis le réduire ou enfin le compenser.

Rappelons ici que la préservation et la restauration de ces zones humides répond à plusieurs enjeux en matière d'aménagement du territoire :

- Améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Préserver la biodiversité ;
- Participer à la gestion des eaux pluviales.

Source : site internet du CEREMA

La carte ci-contre présente les secteurs les plus probables de présence des zones humides, et vient corroborer les éléments ci-dessous. La prise en compte de ces milieux est essentielle pour intégrer les enjeux de la trame bleue. Devront également être intégrées à l'inventaire des zones humides, les mares d'ores-et-déjà repérées par le plan mares porté par le département d'Eure-et-Loir.

Rappelons ici que la préservation des zones humides ne répond pas uniquement à des enjeux de préservation et de mise en valeur de la biodiversité. Elles remplissent de nombreuses autres fonctions présentées dans l'encadré ci-dessous.



Les diverses fonctions des zones humides

Les espèces végétales

480 espèces recensées (base de données du CBNBP), 1 espèce protégée à l'échelle régionale, et 5 espèces déterminantes ZNIEFF



Anémone pulsatile, *Pulsatilla vulgaris*



Orchis brun,
Orchis purpurea



Orchis moustique,
Gymnadenia conopsea

Les espèces animales

4 oiseaux, 16 mammifères, 2 amphibiens, 13 insectes (liste non exhaustive)



L'argus des bois, *Pararge aegeria*



La rainette verte, *Hyla arborea*



Le busard des roseaux, *Circus aeruginosus*

Les espèces envahissantes

Il existe également quelques espèces envahissantes. Par exemple : l'Élodée du Canada, le Robinier faux-acacia, le ragondin.

Espèce exotique envahissante : ou espèce invasive : espèce exotique naturalisée qui se met à proliférer dans un nouvel habitat, qui s'étend géographiquement à partir de ce nouvel habitat, et qui cause des dommages écologiques, socioéconomiques et/ou sanitaires.

3.2. Paysage rural et urbain

Les unités paysagères

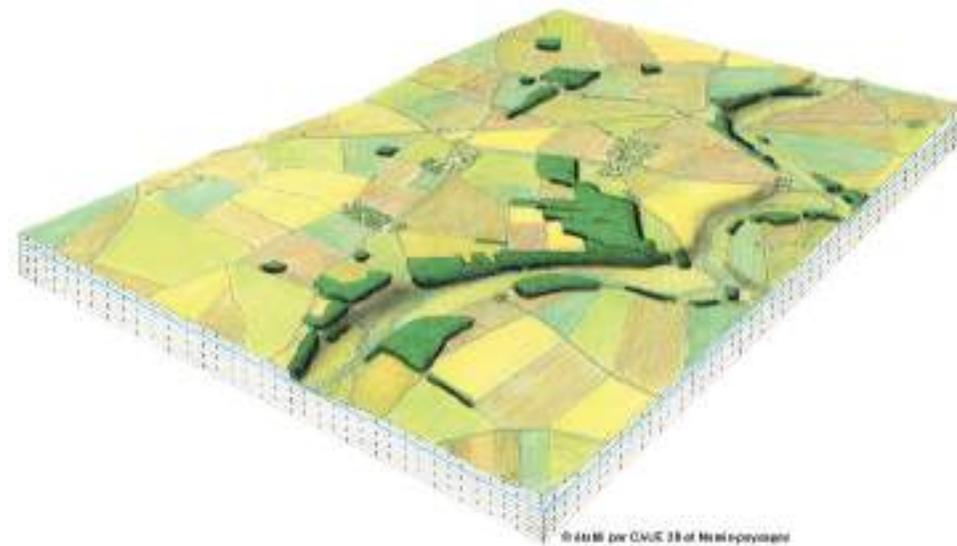
Le territoire communal est principalement caractérisé par un vaste plateau agricole, typique des paysages d'Eure-et-Loir.

Au sens de l'atlas des paysages départemental, Ormoy appartient à l'entité « Beauce ». Même si les caractéristiques locales se rapprochent grandement de ce paysage type, rappelons que géographiquement parlant, la commune d'Ormoy appartient davantage à un sous-secteur de transition avec les paysages du Thymerais-Drouais : on parle ici des « marches du nord de la Beauce ».

La **Beauce** « un paysage sans arbre, très légèrement échancré par de petites vallées, un substrat perméable et frais, un loess riche, sont idéaux pour l'agriculture. L'absence de relief, alliée à l'absence d'élevage, autorise un paysage sans arbre ou presque : seuls quelques bosquets en rebord de vallon ou sur les terres les moins bonnes (reliques d'une déprise agricole ancienne) ponctuent le pays. L'absence de source explique l'habitat groupé autour des puits. » On note notamment la présence d'un hameau au sud de la commune (Borville) qui s'est historiquement constitué autour d'un corps de ferme sur la commune de Serazereux (validant le caractère agricole du plateau beauceron).

Le PLU visera à mettre en valeur cette typologie de paysage. L'insertion paysagère de tout aménagement étant, on le comprend bien, l'enjeu principal en matière de mise en valeur du paysage.

Paysages de plateau agricole



Les entités paysagères - Atlas des paysages



Plateau agricole

Paysages de la Beauce



Paysages du bourg



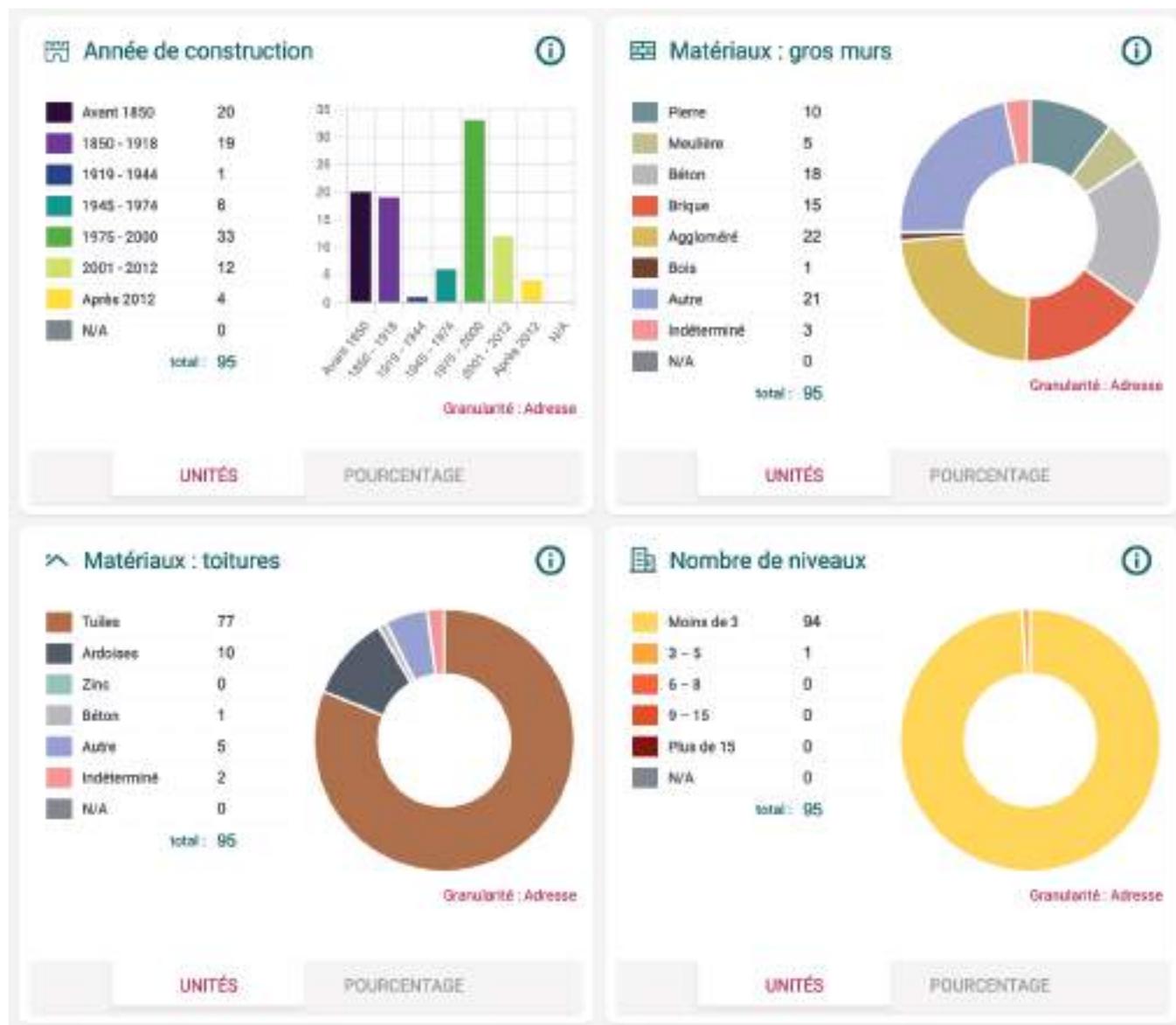
Les caractéristique urbaines

Le bourg est bien regroupé sur lui-même et relativement homogène. L'habitat ancien reste traditionnellement lié à l'activité agricole. En effet, les corps de fermes représentent la majorité des habitations et sont pour la plupart situées au cœur du bourg. Certains bâtiments anciens sont en mauvais état notamment face à l'église.

Le bâti plus récent se situe en périphérie du bourg. Il se présente le long de la rue des Forges au nord-est du bourg. Le bâti récent s'intègre mal dans le paysage à cause des couleurs et des matériaux peu en harmonie avec le bâti ancien.

Les contraintes paysagères ainsi que la pression foncière exercée sur le territoire ont permis la densification du tissu bâti du bourg et de Borville.

Du point de vue des caractéristiques architecturales, notons qu'il s'agit en très grande majorité de bâtis anciens d'un gabarit n'exédant jamais le R+1+combles pour le bourg et le R+combles pour le hameau. S'agissant des matériaux, la très grande majorité des toitures arbore des tuiles. Par contre, les matériaux de gros œuvre sont plus divers (principalement briques, agglomérés et béton).



Source : Observatoire national des bâtiments

3.3. Risques et nuisances

Les risques

Risques naturels

- **Mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles**

Le territoire communal est concerné par un risque faible à moyen de mouvement de terrain. Le hameau de Borville est le seul secteur urbanisé exposé à un risque moyen.

- **Risque inondation** : Une partie du territoire communal est soumise à un risque d'inondation (soit lié au débordement de nappes, soit lié à des inondations de caves).

Risques technologiques

- **Sites pollués (BASIOS/BASOL)**

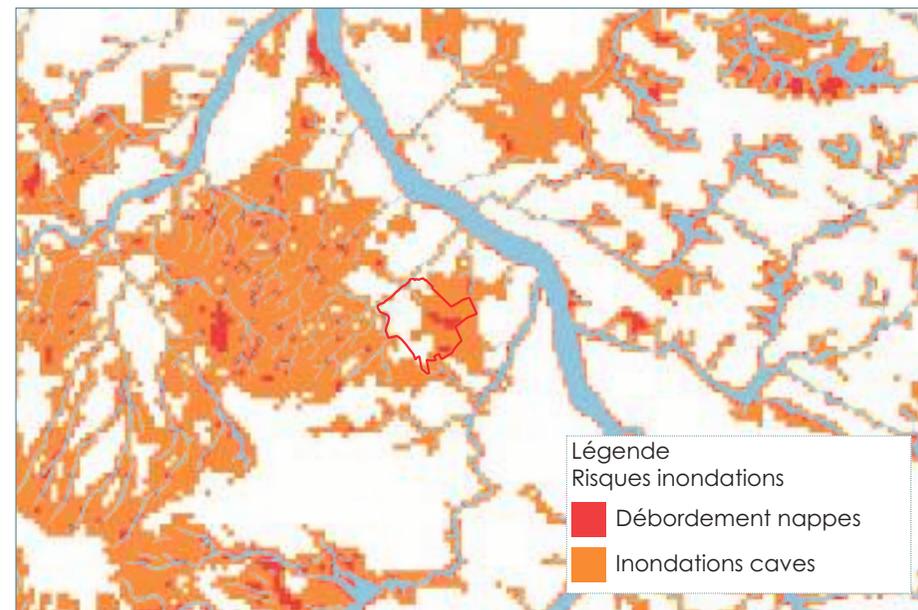
La base Basias recense 1 ancien site industriel ou d'activités de service sur le territoire communal. Le détail est présenté dans l'État initial de l'environnement. Quant à la base Basol, il n'existe pas de site pollué ou potentiellement pollué.

- **Sites industriels dangereux**

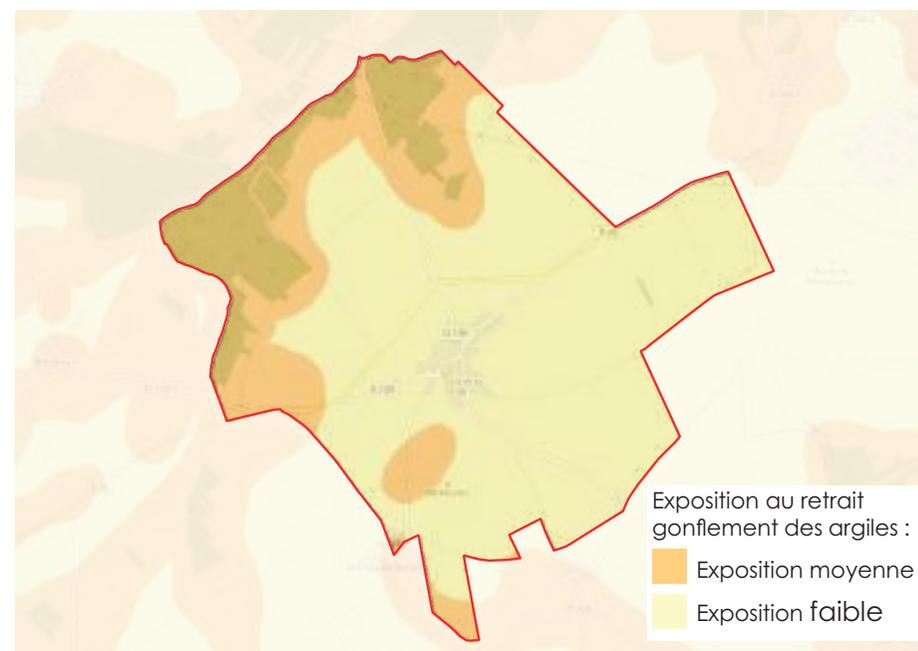
On ne compte aucun site SEVESO.

Les nuisances

Ormay est également concernée par la présence d'éoliennes (au nombre de 3 sur la commune).



Les risques inondations



Le risque retrait-gonflement des argiles

3.4. Réseaux

Réseau d'eau potable

La commune d'Ormoy ne possède pas de captage AEP. L'alimentation en eau potable est gérée par la Communauté d'agglomération du pays de Dreux depuis le 1er janvier 2024 (dissolution du SIPEP). Cette alimentation est issue du château d'eau de Serazereux, qui reçoit un mélange entre des eaux des captages de Serazereux, Landelles et Chêne-Chenu. D'après les dernières analyses, les eaux distribuées sont de bonne qualité. L'alimentation en eau potable est un sujet très prégnant sur la commune. En effet, étant en bout de réseau d'alimentation, la commune connaît quelques difficultés d'approvisionnement (débit des hydrants). Il s'agit là d'un enjeu majeur pour les prochaines années. Trop de constructions pourraient fragiliser la fiabilité du réseau.

Réseau d'assainissement

L'assainissement des eaux usées est de type individuel sur l'ensemble de la commune d'Ormoy. À ce jour, il n'est pas envisagé de réaliser de réseau d'assainissement collectif sur la commune. Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement autonome est conforme à la réglementation en vigueur, aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglomération du pays de Dreux, ainsi qu'aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phéatiques, configuration du terrain ...).

La Communauté d'agglomération du pays de Dreux, à laquelle la commune d'Ormoy est rattachée, gère la compétence de l'assainissement depuis le 1er janvier 2014 sur les 81 communes du territoire communautaire, dont l'Assainissement Non Collectif (ANC), c'est à dire qu'elle est chargée du contrôle des dispositifs.

Réseau numérique

Le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a adopté, dès 2010, un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SD-TAN), afin d'accélérer le déploiement des infrastructures de communication électronique à Très Haut Débit.

Objectifs à fin 2020 :

- 73 % de Fibre à l'Abonné (FttH) déployée d'ici à 2022
- 8 % de Montée en Débit ADSL déployée sur les 23 % de foyers disposant d'ADSL
- 4 % de locaux couverts par les technologies complémentaires Boucle Locale Radio et Satellite.

La commune d'Ormoy est actuellement raccordée au réseau de fibre optique.

3.5. Servitudes d'utilité publique



Photographies aériennes

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Plan IGN v2

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Limites administratives

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

PT2 : Servitude de protection des centres rad



I4 : Servitude autour d'une ligne d'électricité



AC1 : Périmètre de protection de monument h



AC1 : Monument Historique Surfacique



Projection : Spherical Mercator



Service producteur : DDT 28 (Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir)

Données © MTES

3.6. Contraintes



Photographies aériennes

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Plan IGN v2

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Limites administratives

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

BRGM : Cavités souterraines abandonnées d

- Cave
- Carrière
- Naturelle
- Indéterminée
- Galerie
- Ouvrage Civil
- Ouvrage militaire
- Puits
- Souterrain

Projet RN 154

■

Routes Classement sonore des infrastructure:

- catégorie = 1
- catégorie = 2
- catégorie = 3
- catégorie = 4
- catégorie = 5

Zone 109 Carrière

□

Parc Eolien

■

Mat Eolien

- Permis Accordé
- Permis Refusé
- Projet Abandonné
- Repowering

Zones Inondables

- Z1 hors PPRi (rupture de digue)
- Z1 : Zones Inondables
- PPRi ou R111-3 valant PPRi

Projection : Spherical Mercator



Service producteur : DDT 28 (Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir)

Données © MTES

4. QUATRIÈME PARTIE

Justifications du projet

4.1. Le projet d'aménagement et de développement durables

AXE I PRÉSERVER LE CADRE DE VIE RURAL 2 OBJECTIFS

- 1.a Maintenir le caractère rural des espaces bâtis
- 1.b Préserver le paysage

AXE II PRÔNER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ ET DURABLE 2 OBJECTIFS

- 2.a Accompagner le renouvellement de la population
- 2.b Permettre le développement de l'activité économique adaptée au territoire

AXE III ENGAGER LA COMMUNE DANS LES TRANSITIONS ÉCOLOGIQUES ET ÉNERGÉTIQUES 3 OBJECTIFS

- 3.a Entrer dans une démarche de sobriété foncière
- 3.b Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques
- 3.c Accompagner le territoire dans la transition énergétique

Le projet d'aménagement et de développement durables porté au travers de ce PLU s'articule autour de 3 axes majeurs, à savoir :

- La préservation du cadre de vie rural,
- Un développement raisonné et durable,
- La prise en compte des transitions écologique et énergétique.

Axe 1 - Préserver le cadre de vie rural

Ce premier axe vise à préserver et mettre en valeur le cadre de vie rural de la commune. Il s'organise en deux objectifs, à savoir le maintien du caractère rural des espaces bâtis, et la préservation du paysage.

L'objectif 1a vise donc à maintenir le caractère rural des espaces bâtis. Il s'agit ici de garantir que les évolutions à venir du tissu bâti s'intègre dans le respect de l'identité rurale de la commune. La nécessaire densification qui s'effectuera dans les prochaines années ne doit pas remettre en cause le cadre de vie préservé du bourg d'Ormoy. Pour ce faire, on veillera à l'aspect des constructions neuves et au traitement de leurs abords. Il s'agira également de respecter le plus possible la trame bâtie historique (trame viaire et implantation du bâti).

Quant à lui, l'objectif 1b s'attache à cadrer les intentions d'aménagement du territoire au regard de la notion de paysage. L'identité de la commune passe également par le respect de ce paysage de plateau agricole relativement préservé. Il convient donc de poursuivre les efforts inscrits dans le précédent PLU en matière d'insertion paysagère, et de développer une stratégie de protection des éléments du patrimoine bâti et naturel qui accompagnera le travail de protection et de mise en valeur des architectes des bâtiments de France dans le périmètre de protection de l'église.

Axe 2 - Prôner un développement raisonné et durable

Ce second axe du projet d'aménagement et de développement durables vise à inscrire le développement de la commune dans une logique de durabilité. En effet, il apparaît important de concevoir un projet de territoire en lien avec les enjeux propres à celui-ci, et en y intégrant aussi les contraintes spécifiques. Le

diagnostic développé dans les premières pages de ce rapport mettent en lumière la double problématique de la gestion du desserrement des ménages et du nécessaire renouvellement de la population. Aussi, il est patent que les caractéristiques actuelles du réseau d'alimentation en eau potable est un facteur limitant à toute volonté d'inscrire un objectif de croissance démographique important. Dès lors, cette révision du PLU doit permettre de gérer *a minima* le desserrement des ménages et favoriser le renouvellement de la population en veillant à ne pas induire une urbanisation trop importante au risque de devoir procéder à de lourds investissements sur le réseau d'alimentation en eau potable.

Aussi, ce développement raisonné doit aussi s'entendre en matière de développement économique. Le précédent PLU avait intégré la possibilité de créer une zone d'activités le long de la Rd 26. Aujourd'hui, avec le développement voisin de la zone d'activités de Nogent-le-Roi, il semble peu opportun de maintenir cette ambition. Pour autant, la commune ne doit pas interdire le développement économique. Le développement du commerce et de l'artisanat peut s'entendre au sein du bourg (sous réserve d'être compatible avec l'environnement habité). De même, l'activité agricole a toute sa place sur la commune. La zone agricole veillera à permettre le développement des exploitations et de leur projet de diversification. Quant au projet d'implantation d'une carrière, celui-ci n'est plus maintenu. Les enjeux de mise en valeur de la trame verte et bleue sur la partie nord-ouest de la commune apparaissent aujourd'hui peu compatibles avec ce type d'exploitation.

Axe 3 - Engager la commune dans les transitions écologiques et énergétiques

Ce dernier axe a pour objet d'inscrire la commune dans les différentes transitions en cours. On parle notamment ici des transitions écologiques et énergétiques qui nécessitent un véritable changement de « logiciel » en matière d'aménagement du territoire. Ici, on traite plus spécifiquement de trois volets : l'enjeu de sobriété foncière, la protection et la mise en valeur des continuités

écologiques (les trames verte et bleue), et la mise en œuvre de la transition énergétique.

Sur le premier point, les récentes évolutions législatives impliquent un nouveau rapport à la gestion du sol. Il convient aujourd'hui de le traiter comme une ressource à part entière, et donc de la gérer comme il se doit. Plus concrètement, il s'agira de réduire à consommation d'espace par rapport aux années précédentes, et de répondre aux objectifs de mise en place du zéro artificialisation nette (ZAN) dans les prochaines années. Pour ce faire, on s'attachera à mobiliser au mieux le potentiel constructible et de logements existant au sein du tissu bâti, afin de réduire au maximum l'urbanisation de nouvelles zones agricoles ou naturelles.

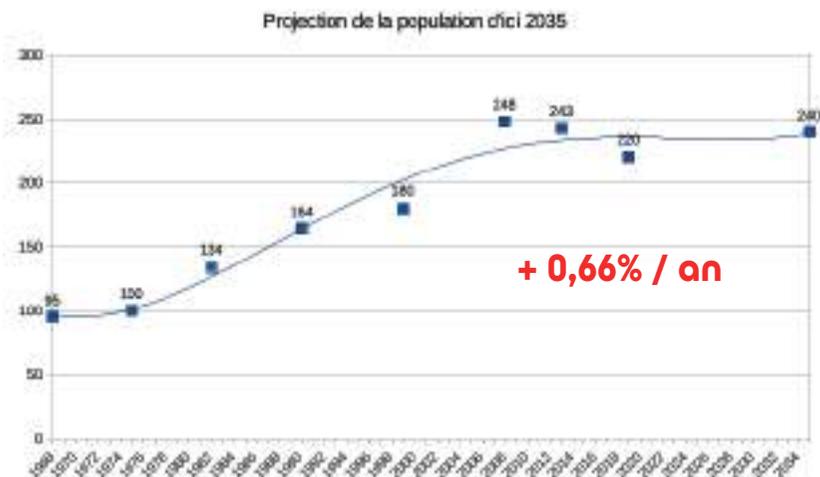
En matière de transition écologique, là aussi il s'agit d'intégrer les nouvelles exigences de la loi. Après avoir traduit localement les trames verte et bleue développées à l'échelle intercommunale, il convient d'inscrire des objectifs de préservation des espaces favorables à la biodiversité et de faciliter au mieux le déplacement des espèces au sein du territoire communal. Outre cette trame écologique, il apparaît également important d'intégrer des objectifs spécifiques en matière de développement de la nature en ville, ou autrement dit de participer à la végétalisation (ou au maintien du caractère végétal) du tissu bâti. Cela se traduit par les trames de protection dans le bourg (zone de jardin ou repérage des mares par exemple).

Enfin, s'agissant de la transition énergétique, le PLU veille à encourager le développement des énergies renouvelables (dans le respect du paysage urbain et naturel) et des dispositifs d'économies d'énergie.

Scénario démographique alternatif

Lors de la phase de construction du projet de territoire, et afin d'alimenter les réflexions dans le cadre de la révision du PLU, un autre scénario de développement démographique a été développé. Ce scénario alternatif correspond à une croissance démographique de 0,66% par an, ce qui renvoie au maximum « autorisé » au sein du SCoT de l'Agglomération du pays de Dreux.

En projetant cette tendance à horizon 2035, on aboutit à un besoin d'une dizaine de logements pour répondre à l'accroissement de population, et à une douzaine de logements pour « absorber » le desserrement des ménages. Cette vingtaine de logements supplémentaires semble difficilement compatible avec le souhait de la commune de limiter au maximum sa consommation d'espace, et c'est en cela que ce scénario n'a pas été retenu.



4.2. Les perspectives de développement démographiques et de production de logements

Prendre en compte le desserrement des ménages

Le diagnostic socio-démographique des pages précédentes fait état d'un phénomène de desserrement des ménages. En effet, on assiste à une baisse du nombre moyen de personnes par ménage depuis 2010, et cette tendance risque de se prolonger dans les prochaines années. Nos estimations, basées sur un prolongement des tendances passées (formulations mathématiques de cette évolution présentées sur le graphique de la page 21 du présent rapport) font état d'une taille moyenne des ménages de 2,19 personnes en 2035. En tenant compte de cette diminution, on tend vers un besoin d'environ 13 logements supplémentaires pour « absorber » cette évolution.

env. **13 logements** pour la gestion du point mort démographique

Intégrer un objectif de renouvellement de la population

Comme indiqué plus haut, le projet de la commune réside, non pas dans une croissance de la population, mais *a minima* dans la gestion du desserrement des ménages et du renouvellement de la population. Ainsi, le projet porté par la commune dans le cadre de cette révision du PLU n'intègre pas d'objectif de la croissance démographique pour les 15 prochaines années. Pour autant, on veillera à permettre et à intégrer un objectif de renouvellement de la population (mutations à venir, diversification de l'offre de logements ...).

Pas de croissance démographique

ORMOY		Date : 15 mai 2025
Population totale au dernier recensement (Insee 2021)	223	
Population des ménages au dernier recensement (Insee 2021)	218	
Nombre d' occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années*	2,25	
Nombre total de logements au dernier recensement	96	
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	87	
Nombre de logements vacants en 2021 (source: INSEE)	4	soit : 4,4% du parc de logements
Terrains constructibles dans le tissu existant ou dents creuses	6 240 m ²	
Possibles mutations dans le tissu bâti (renouvellement naturelle de la)	11	
Coups partis (logements réalisés entre 2022 et 2024)	7	
Nombre logements possibles en dents creuses	5	

	2021	2034	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans	-	100	13
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	87	-	
Population des ménages	218	218	baisse nombre moyen :
nombre d'occupants moyen par ménage	2,56	2,19	14 %

Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : **0,00 %**

Population totale	logements supplémentaires
2021	223
2022	223
2023	223
2024	223
2025	223
2026	223
2027	223
2028	223
2029	223
2030	223
2031	223
2032	223
2033	223
2034	223
soit une augmentation de :	0,0%

Pour les dix années à venir il faut prévoir :

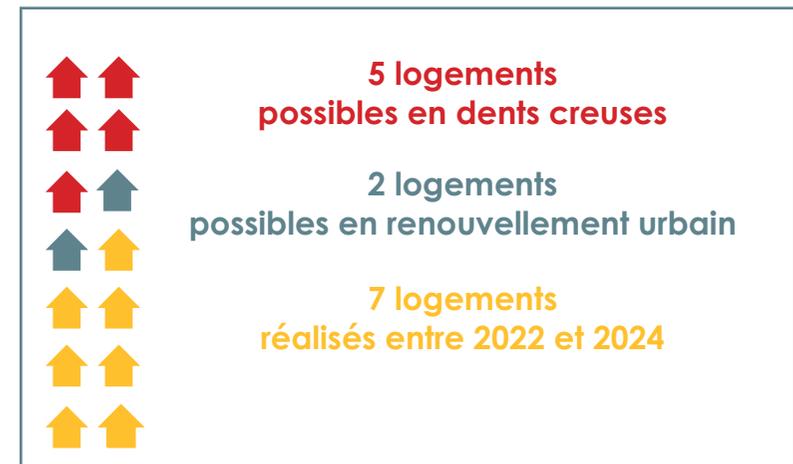
Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	13
Logements nécessaires à la croissance :	0
À déduire une part (50 %) des logements vacants réaffectés :	0
À déduire une part (20%) des logements possibles en renouvellement urbain (mutations naturelles) :	2
À déduire les coups partis depuis 2021 :	7
À déduire une bonne part (33 %) de logements possibles en dents creuses :	5
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	-2

Au total ce sont donc environ 13 logements que le PLU doit permettre

Le potentiel de logements inscrit dans l'enveloppe urbaine

En mobilisant le potentiel de logements existants dans le tissu bâti, on est capable de réaliser une très grande majorité (75%) des besoins de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Pour ce faire, on mobilise 67% du potentiel en dents creuses (exposé pages 33 et 34 du présent rapport). Il convient en effet de tenir compte d'une part de rétention foncière que l'on estime par rapport à la réalité du marché immobilier des dernières années (dynamisme peu marqué). Ainsi, on peut estimer que ce sont environ 5 logements possibles en dents creuses d'ici 2035. On peut également interroger le potentiel en logements en renouvellement urbain naturel (mutation et succession). On estime que 20% des 11 logements dont les propriétaires auront plus de 80 ans en 2035 pourraient être mobilisés (soit deux logements).

Enfin, il faut intégrer les coups partis, c'est à dire les logements réalisés depuis la prescription de la présente révision du PLU soit 7 logements.



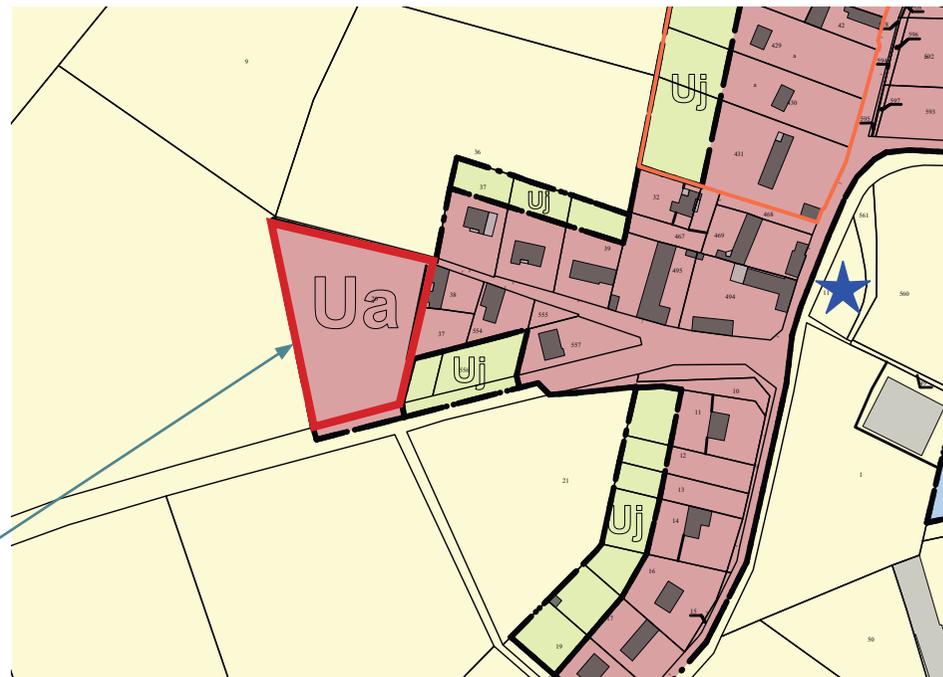
**14 logements possibles en intégrant
le potentiel en densification et les
coups partis**

Les extensions nécessaires pour l'habitat et consommation d'espace

Sur les 7 logements d'ores-et-déjà réalisés (coups partis), une part a été réalisée en dehors de l'enveloppe urbaine (voir illustration ci-contre). Sur cette parcelle, un permis d'aménager a été accordé (en accord avec le précédent PLU) pour la réalisation de 3 logements. Cette emprise nouvelle d'environ 4 300 m² apparaît donc comme la seule consommation d'espace possible entre 2021 et 2035.

Ainsi, la consommation d'espace aura été réduite de près de 60% par rapport à la dernière période de référence à savoir 2011-2021.

3 logements réalisés en dehors de l'enveloppe urbaine



4.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP sectorielles

Ces deux secteurs ont été particulièrement traités afin de maîtriser la densification du tissu bâti et d'intégrer leurs enjeux spécifiques.



OAP n°1 - Cœur du village ouest : Justifications des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement concernant l'aménagement de ce secteur vont permettre de :

Permettre l'urbanisation de cette dent creuse

Comme indiqué dans l'analyse du potentiel en dent creuse, la parcelle 0A 0459 peut être mobilisée pour accueillir une nouvelle habitation. Pour ce faire, cette orientation d'aménagement vise à gérer son implantation vis à vis des constructions voisines. L'objectif poursuivi ici est d'intégrer au mieux cette future construction dans la trame bâtie actuelle répondant ainsi à l'objectif 1a du PADD « Maintenir le caractère rural des espaces bâtis ».

Maintenir des fonds de jardin à dominante végétale

Ce secteur est en limite de l'espace agricole. Les parcelles au sud de la dent creuse offrent aujourd'hui une transition paysagère de par la végétalisation de leurs fonds de jardin. Il est dès lors important de préserver cette occupation du sol à dominante « naturelle ». Il en va de même pour la parcelle 0A 0459. En cela on répond aux objectifs 1b et 3b du PADD.

Tenir compte du risque de ruissellement des eaux de pluie

Il existe un axe de ruissellement en limite nord de la parcelle 0A 0459. Cette orientation vise donc à tenir compte de cette contrainte dans l'urbanisation de cette parcelle. Cela vient en complément des prescriptions spécifiques du règlement.



1 habitation supplémentaire

Max R+comble



À partir de l'approbation du PLU



Légende



Permettre la densification de cette dent creuse avec la construction d'une habitation et s'inscrire dans l'alignement bâti voisin



Maintenir des fonds de parcelle à dominante végétale, permettant la transition avec la zone agricole



Tenir compte de l'axe de ruissellement et veiller à limiter les risques

OAP n°2 - STECAL Borville : Justifications des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement concernant l'aménagement de ce secteur vont permettre de :

Permettre l'urbanisation d'une dent creuse dans le hameau de Borville

Tout comme l'OAP précédente, il s'agit aussi ici de permettre la densification d'un secteur inscrit dans le tissu bâti existant (en l'occurrence sur le hameau de Borville qui est considéré comme étant en dehors de l'enveloppe urbaine au sens du SCoT de l'Agglomération du pays de Dreux). En cela, on répond déjà à l'objectif 3c visant à la sobriété foncière. Par ailleurs, on traite également de la question des accès à cette parcelle et au bâtiment à l'est repéré comme pouvant changer de destination.

Ménager une transition douce avec la zone cultivée

Le hameau de Borville est ceinturé par la zone agricole. Il apparaît ainsi important de ménager une transition douce avec la zone bâtie. Il est donc défini une bande en limite de parcelle qui devra rester un secteur de jardin. En cela, cette orientation d'aménagement répond aux objectifs de préservation du paysage, et de prise en compte des enjeux agricoles du territoire.



2 habitations minimum

Max R+comble



À partir de l'approbation du PLU



Légende



Maintenir un principe d'accès vers la parcelle voisine et le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Maintenir des fonds de parcelle à dominante végétale, permettant la transition avec la zone agricole

OAP thématique - Renforcer le réseau de trames écologiques

Le contexte

Les travaux sur la trame verte et bleue réalisés à l'échelle de l'Agglomération du Pays de Dreux (réalisés dans le cadre du Schéma de cohérence territoriale) permettent de mettre en exergue les enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques. Il convient au travers du PLU d'Ormoy de décliner cette trame verte et bleue à l'échelle locale. Cette traduction est présentée dans l'état initial de l'environnement.

Le PLU doit être un outil permettant de préserver et de restaurer les continuités écologiques du territoire. La trame verte et bleue est déclinée dans l'ensemble des pièces réglementaires. Les réservoirs de biodiversité, définis dans la trame verte et bleue explicitée dans le rapport de présentation, sont protégés du fait de leur classement aux règlements écrit et graphique en zones agricoles spécifiques ou naturelle. Pour prendre en compte les autres composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit *in fine* de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.

Justifications des orientations d'aménagement

Cette orientation d'aménagement vise donc à favoriser les continuités écologiques de manière plus générale que sur les secteurs précédemment traités (Oap sectorielle).

La focale est notamment mise sur le rôle des boisements existants le long des vallées des Caves et de la Folie, des pelouses calcicoles et des espaces privatifs au sein du bourg de la commune.

Le principal enjeu se situe dans la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques existantes le long de la vallée au nord/ouest de la commune (repérée comme une continuité écologique à l'échelle du SCoT de l'agglomération du Pays de Dreux).

L'ensemble de ces prescriptions, s'appliquant sur l'ensemble du territoire, visent à répondre à l'objectif 3b du Padd « Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques ».

OAP thématique - Intégrer la gestion du ruissellement des eaux pluviales

Le contexte

La prise en compte des risques induit une stratégie à deux niveaux : la réduction de la vulnérabilité du territoire, et la gestion des aléas. La gestion du ruissellement des eaux pluviales apparaît comme un enjeu majeur sur le bourg, preuve en est l'organisation des mares et des fossés déjà présents sur le cadastre napoléonien. Dans le cadre de cette nouvelle version du PLU, il paraît nécessaire de remettre en valeur cet aménagement dans le contexte des changements climatiques (et d'augmentation de la fréquence et de l'intensité des épisodes de fortes pluies).

Justifications des orientations d'aménagement

Il s'agit ici de rappeler l'existence de ce réseau d'évacuation des eaux pluviales à l'échelle du bourg, et de garantir sa préservation (réseau de fossés et de mares) pour les prochaines années malgré l'absence de servitudes en certains endroits. En cela, on répond à l'objectif central de préservation du cadre de vie rural.

OAP thématique - Améliorer et développer les mobilités actives

Le contexte

Pour répondre aux objectifs de prise en compte des changements climatiques, et dans un souci d'atténuation de l'impact de l'aménagement du territoire, le PLU d'Ormoy s'attache à améliorer et à développer les mobilités actives en complémentarité avec l'usage de l'automobile.

Au travers de cette orientation d'aménagement et de programmation, on souhaite traiter plus particulièrement les enjeux suivants :

- le renforcement des liaisons à l'intérieur du village,
- le développement des mobilités actives.

Justifications des orientations d'aménagement

Les orientations définies ici sont de trois niveaux :

- Apaiser la circulation automobile
- Faciliter les mobilités actives
- Organiser un réseau de voies adaptées aux mobilités actives

Toutes ces orientations participent à prôner de nouvelles formes de mobilités qui répondent aux objectifs de l'axe 3 relatif à l'accompagnement du territoire dans la transition énergétique.

OAP thématique - Valoriser le patrimoine local

Le contexte

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour but de compléter le volet patrimonial du PLU (repérage au plan de zonage assorti aux prescriptions du règlement écrit), et de compléter les efforts de mise en valeur du bourg induits par le périmètre de protection autour de l'église inscrite au titre des monuments historiques.

Ici, il est davantage question du traitement des espaces publics, et des interfaces avec les espaces privés.

Justifications des orientations d'aménagement

Les prescriptions définies dans le cadre de cette Oap vise à répondre aux enjeux de préservation de l'identité de la commune et de son cadre de vie (objectifs 1a et 1b du Padd).

4.4. Le zonage

Traduction du projet de la commune au plan de zonage

Mobiliser en priorité le potentiel de logements existants dans le tissu bâti

Pour cela, l'ensemble du bourg d'Ormoy a été classé en zone Ua, ce qui permettra la densification naturelle du tissu bâti. Le hameau de Borville reste quant à lui en zone agricole pour répondre à l'objectif de non développement des hameaux, objectif défini au sein du SCoT de l'Agglomération du Pays de Dreux (prescription n°6 du DOO définissant la notion d'enveloppe urbaine).

Encourager le renouvellement de la population

Le potentiel de renouvellement « naturel » de la population a également été pris en compte. Ce potentiel de mutation a été intégré et est donc tout à fait permis sur l'ensemble de la commune.

S'engager en faveur de la protection et de la mise en valeur des continuités écologiques

A été pris en compte l'ensemble des secteurs forestiers ou boisés pour déterminer la zone naturelle du Plu.

Par ailleurs, l'ensemble des espaces boisés classés de l'ancien PLU a été supprimé afin de permettre une gestion plus aisée de ces boisements. Rappelons ici que le régime forestier (autorisation de défrichage) pour cette partie de l'Eure-et-Loir s'impose à tout boisement de plus de 4 ha, ce qui intègre donc les boisements de la commune.

Éviter l'artificialisation des sols

Les fonds de jardin les plus stratégiques dans le tissu bâti du bourg ont été sortis du potentiel de densification et font l'objet d'une Uj (urbanisé à vocation de jardin). Ils participeront ainsi à renforcer la place du végétal dans le bourg et feront office de puits de carbone.

Soutenir l'activité agricole et permettre sa diversification

La zone A est basée sur les données du registre parcellaire graphique 2022, et a été affinée grâce au diagnostic agricole et à la connaissance du territoire.

Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et des zones naturelles désignées par l'indice « **N** ».

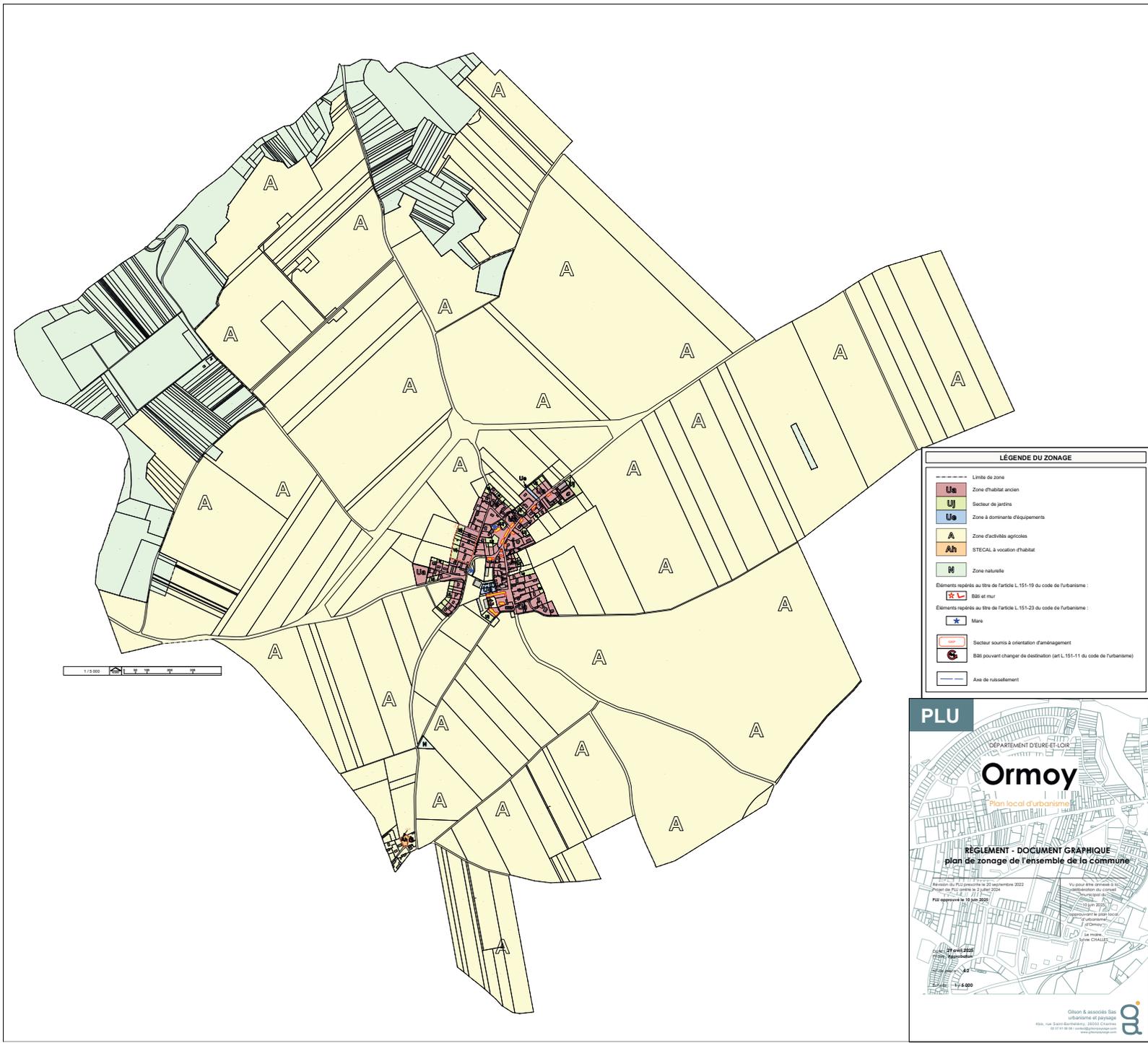
Le territoire communal est ainsi couvert par :

les zones urbaines (ou U) que sont les zones :

- **Ua**, zone urbaine du bourg d'Ormoy,
- **Uj**, zone urbaine à vocation de jardin,
- **Ue**, zone urbaine à dominante d'équipements.

la zone d'activités agricoles, qui est la zone **A**, avec son secteur **Ah** (considéré comme STECAL).

la zone naturelle, qui est la zone **N**.



PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR

Ormoy

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
plan de zonage de l'ensemble de la commune

Approuvé par le conseil municipal le 20 septembre 2022
Président du conseil municipal M. [Nom]

Vu pour être annexé à l'acte de reconnaissance de l'urbanisme par le préfet le 20 septembre 2022
Préfet M. [Nom]

Le Maire
Mme CHALETTE

20 septembre 2022
Mairie d'Ormoy
1/4 000

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
Rue des Saules-Berthelette, 28100 Châteauneuf
02 37 31 01 01 - conseil@gilsonetassocies.com
www.gilsonetassocies.com

Justifications des prescriptions figurant au zonage

Ensembles paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Rappel de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.»

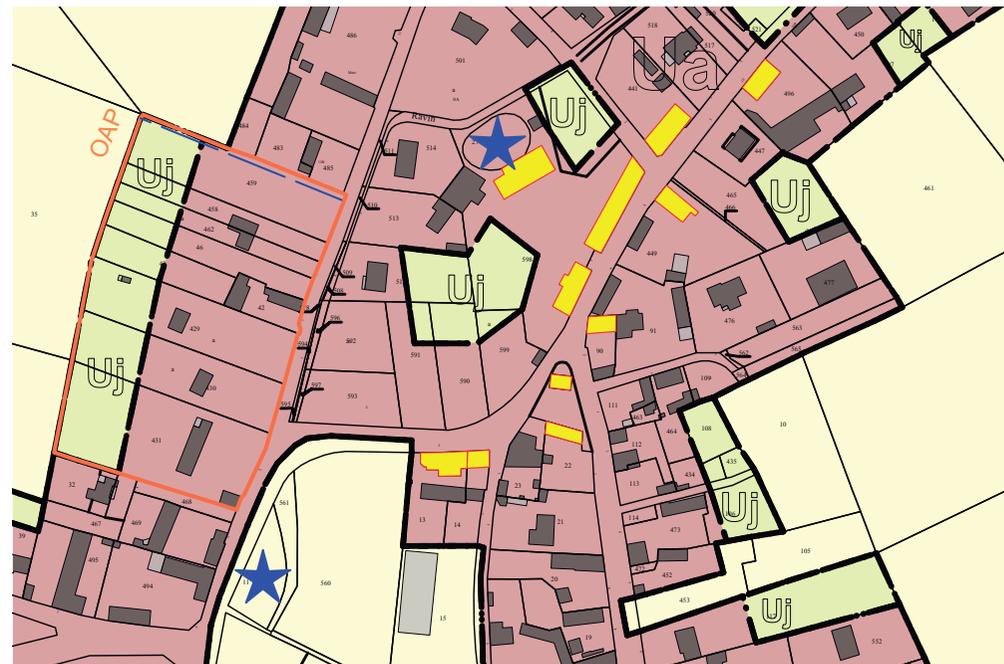
Ont été repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme les mares qui participent aux continuités écologiques au sein du bourg d'Ormoy.

Bâti et front bâti repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Rappel de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»

Ont été repérés les éléments bâtis les plus remarquables du bourg. Il s'agit moins d'une protection de ces éléments (le périmètre de protection induit par le monument historique s'applique), qu'une mise en valeur du paysage. En cela, on répond à l'objectif de préservation du cadre de vie rural.



Repérage des mares et du bâti remarquable

Bâtiments agricoles pouvant changer de destination

Rappel de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

« les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.»

Ont été repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme certains bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination. Le diagnostic agricole a permis de mettre en lumière ces bâtiments, et montre que leur évolution ne compromet pas l'activité agricole. En ce sens, cela répond à l'objectif 2b du PADD relatif, entre autres, à la diversification de l'activité agricole.

4.5. Justifications des dispositions du règlement écrit

Dispositions générales

Sont pris en compte les éléments de patrimoine identifiés (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (instauration d'un permis de démolir, ou d'une autorisation en cas de modification). Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, sachant que les paysages et les éléments de patrimoine sont une des richesses de la commune d'Ormoy. Les prescriptions qui en découlent visent à répondre à la mise en valeur de l'identité locale (objectif 1a et 1b du Padd).

Des rappels sont faits pour s'assurer que les pétitionnaires intégreront bien les contraintes liées aux remontées de nappes, aux ruissellement des eaux de pluie et aux aléas retrait/gonflement des argiles et mouvement de terrains. Sont rappelés les prescriptions liées ou les liens vers les données à consulter.

Des dispositions qui diffèrent des règles communes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les équipements techniques, afin de leur permettre de se démarquer du reste du bâti et ainsi asseoir leur rôle. En effet, ces constructions par nature ne peuvent être assimilées à des constructions « ordinaires », et leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– pourra être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, cette souplesse traduit notamment l'objectif suivant du Padd : prôner un développement raisonné et

durable.

Des règles sont imposées quant aux conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel. Il s'agit de règles communes à l'ensemble des zones, ce qui justifie leur inscriptions aux dispositions générales. Ces dispositions répondent en grande partie aux objectifs définis dans l'axe 3 du Padd relatif à la prise en compte des transitions écologiques et énergétiques.

Les conditions et précisions émises pour la réalisation de stationnement sont édictées de façon à éviter que les véhicules ne stationnent en dehors des parcelles afin de préserver la sécurité publique mais aussi pour faciliter la circulation des engins agricoles sur tout le territoire communal, concourant ainsi à prendre en compte l'activité agricole en cohérence avec le Padd, et à préserver la qualité du cadre de vie rural.

Chapitre 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1 - Destination des constructions, usage des sols et limitation de certains usages

En **Ua**, cet article limite les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune telles les activités économiques incompatibles avec l'habitat.

Cet article permet certaines activités compatibles avec l'habitat. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de

nuisance, cela pour préserver la tranquillité des secteurs habités. Ces dispositions et conditions découlent en droite ligne des objectifs du Padd suivants :

- *maintenir le caractère rural des espaces bâtis ;*
- *préserver le paysage ;*
- *accompagner le renouvellement de la population ;*
- *permettre le développement de l'activité économique adaptée au territoire.*

En **Ue**, seules sont autorisées les constructions dont la destination est compatible avec les équipements collectifs puisque le foncier concerné est maîtrisé par la commune.

Ces dispositions et conditions découlent en droite ligne de l'orientation générale du Padd «*accompagner le renouvellement de la population*».

En **Uj**, les seules constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées permettent de pérenniser les ambiances de jardins pour leur rôle patrimonial, paysager et écologique.

Ces dispositions et conditions traduisent les orientations et objectifs du Padd suivants :

- *maintenir le caractère rural des espaces bâtis ;*
- *préserver le paysage ;*

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et soumises à condition de façon à préserver l'activité agricole comme l'exige le code de l'urbanisme et le souhaitent les élus.

Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi.

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisés sous conditions que, cela afin

de préserver la qualité de ce paysage formé d'espaces boisés et de parcelles imbriquées entre boisements et cultures constituant un milieu de vie riche, les constructions, installations et aménagements liés à la forêt, à l'évolution du bâti existant cette dernière limitée bien évidemment aux rares constructions existant en zone naturelle traduisant les orientations et objectifs suivants :

- *Préserver le paysage*
- *Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques.*

Article 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Cet article n'est jamais réglementé.

Chapitre 2 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 3 - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

En zone **Ua**, il est apparu utile d'imposer l'implantation à l'alignement cela pour respecter les formes urbaines existantes ; néanmoins afin de permettre une évolution du bâti existant en souplesse, l'implantation en recul sera autorisée si un front urbain existe ou est constitué par des murs de clôture, toutes ces exigences sont la traduction des objectifs du Padd suivants :

- *maintenir le caractère rural des espaces bâtis ;*
- *préserver le paysage ;*
- *entrer dans une démarche de sobriété foncière.*

En zone **A**, des reculs sont imposés par rapport aux voies, notamment départementales, pour préserver leur potentiel d'élargissement.

Article 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone **Ua** et **Uj**, cet article impose l'implantation sur une au moins des limites séparatives pour une meilleure densification, et pour respecter les caractéristiques du bâti traditionnel. En cas de retrait cet article impose une distance minimale. Ce même article impose d'édifier la construction en retrait lorsqu'elle comporte certaines vues, cette contrainte étant justifiée par la préservation de l'intimité et de la qualité de vie, par le fait qu'elle réduit l'ombre portée sur les fonds voisins optimisant les apports solaires directs, dispositions traduisant l'objectif du Padd suivant :

- *maintenir le caractère rural des espaces bâtis ;*
- *préserver le paysage ;*
- *entrer dans une démarche de sobriété foncière.*

Dans l'ensemble des zones, de la souplesse est accordée pour l'évolution du bâti existant et ainsi éviter de bloquer arbitrairement des évolutions ne remettant absolument pas en cause les formes urbaines.

Articles 5 - Implantation des constructions sur une même parcelle

Cet article n'est jamais réglementé.

Article 6 - Emprise au sol des constructions

En zone **Ua**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés et végétalisés en permettant une légère évolution du tissu bâti existant, maintenant un aspect arboré. Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs du Padd suivants :

- *maintenir le caractère rural des espaces bâtis ;*
- *préserver le paysage ;*
- *accompagner le renouvellement de la population.*

Cette limitation de l'emprise découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et planté de la commune en particulier les parties bâties, d'y préserver la biodiversité (refuge pour l'avifaune) et d'y limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), et pour participer à réduire à la source les eaux de ruissellement. Il s'agit aussi d'assurer dans ces zones à la fois des transitions paysagères entre parties urbanisées et rurales, entre le bourg et les parties naturelles, de préserver des cœurs d'îlot, de maintenir des espaces où subsistent de vieux arbres et de vieux vergers, lieux particulièrement propices à l'accueil de la « nature en ville » dont l'avifaune.

Article 7 - Hauteur des constructions

En zones **Ua** et **Ue**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux. L'expression de la règle en hauteur absolue permet de respecter l'allure des constructions traditionnelles et prend en compte la présence d'un patrimoine ancien, pour éviter tout hiatus et toute discordance dans un secteur qui s'y prête peu (volonté de la commune de préserver l'aspect rural et appartenance à un paysage identitaire qu'il est prévu de préserver).

Ces prescriptions traduisent les objectifs du Padd suivant :

- *maintenir le caractère rural des espaces bâtis ;*
- *préserver le paysage.*

En zones **A** et **N**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le paysage de plateau aux lignes tendues, d'où une règle souple qui traduit l'orientation du Padd suivante :

- *préserver le paysage.*

Article 8 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions nouvelles et bâti existant

Préambule : «La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement». (in Fiche conseil sur le volet paysager publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées traduisent cette volonté de maîtrise de la qualité des paysages, d'harmonie des volumes bâtis et de l'espace naturel. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence qui est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune et méritant considération et protection.

Dans toutes les zones, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un site paysager, de l'appartenance à un *genius loci*, de la présence de protections réglementaires.

Ces prescriptions générales traduisent aussi les orientations du Padd suivante :

- *maintenir le caractère rural des espaces bâtis ;*
- *préserver le paysage.*

En **Ua**, cet article réglemente les pentes et les matériaux des couvertures, impose des règles pour les façades, les ouvertures et les menuiseries, précise des exigences pour les panneaux solaires

et photovoltaïques, impose de suivre les recommandations d'un guide dont les préconisations sont particulièrement bien adaptées au bâti rural... La préservation des caractéristiques du bâti existant est également exigée en cas de réhabilitation. Toutes ces exigences sont motivées par la volonté communale de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non, de préserver les points de vue lointains.

L'ensemble de ces dispositions traduit l'orientation du Padd suivantes :

- *maintenir le caractère rural des espaces bâtis ;*
- *préserver le paysage.*

En **A** et **N**, cet article fait état de dispositions d'ordre général, et qui demande une certaine réflexion quant à l'intégration paysagère des différentes constructions... La préservation des caractéristiques du bâti existant est également exigée en cas de réhabilitation. Cela traduit les objectifs du Padd suivants

- *préserver le paysage ;*
- *préserver et remettre en bon état les continuités écologiques.*

Article 9 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans **toutes les zones**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage tant urbain que paysager de la commune, patrimoine mis en exergue par le diagnostic. Les murs et autres clôtures sont réglementés, exigences formulées afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité. Toutes ces exigences sont motivées également par la traduction de l'orientation - Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques du Padd. De plus, les exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles

concernant le bâti, l'orientation - *Préserver le paysage* du Padd. Outre ces dispositions sur les clôtures, cet article définit des objectifs minimum de préservation d'espaces de pleine terre (pourcentage de la superficie des terrains), exigences sous-tendues par les objectifs :

- *préserver et remettre en bon état les continuités écologiques ;*
- *maintenir le caractère rural des espaces bâtis ;*
- *entrer dans une démarche de sobriété foncière.*

Article 10 - Stationnement

Dans les zones **Ua**, un nombre de places de stationnement est exigé, supérieur pour les habitations en zone plus périphérique où le tissu urbain est moins dense. Ces exigences se justifient par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année. Pour les constructions à usage d'activité, un nombre de places de stationnement n'est exigé que pour les constructions d'une superficie relativement importante pour préserver ces activités.

Dans les autres zones, il est rappelé que le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec les besoins générés, et qu'elles doivent être assurées en dehors de l'espace public.

Toutes ces limitations et contraintes intégrées à l'article 5 découlent en droite ligne de l'application de l'orientation - *Maintenir le caractère rural des espaces bâtis* du Padd.

5. CINQUIÈME PARTIE

Évaluation environnementale

ARTICLE R151-3 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

5.1. Préambule

La commune n'est concernée par aucune zone Natura 2000 ni aucune ZNIEFF. Le site Natura 2000 le plus proche (4 km) appartient à la « vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » issu de la directive habitats.

5.2. Articulation avec les documents supra-communaux

Articulation avec les documents supra-communaux

Voir « 6. Compatibilité et prise en compte des documents de rang supérieur » ci-après.

5.3. État initial de l'environnement

Voir « 3. État initial de l'environnement », page 35

5.4. Explication des choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

Ci-dessous figure un rappel des enjeux mis en lumière par l'état initial de l'environnement, et dans les bulles les objectifs du PADD traduisant leur intégration dans le plan local d'urbanisme.

Objectifs du PADD traduisant les objectifs de protection de l'environnement

BIODIVERSITÉ

Ce qu'il faut retenir

- Mettre en valeur les continuités écologiques du territoire (boisements nord-ouest)
- Favoriser les espaces de nature au sein du tissu bâti
- Préserver les pelouses et lisières sèches sur sols calcaires
- Préserver les zones humides et cours d'eau le long des vallées des Caves et de la Folie
- Préserver les grands massifs et les coteaux boisés.

Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques

Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

Concrètement, il s'agira de préserver voire de restaurer les réservoirs de biodiversité (bois de la Folie et de la côte d'Ormoy), et de favoriser le maintien des corridors écologiques (cœurs d'îlots, fonds de jardin).

Favoriser la nature / préserver les cœurs d'îlots et mares

Ainsi, il convient de ménager des cœurs d'îlots non bâtis, et de réinterroger le principe des ouches comme espaces tampon entre les milieux urbanisés et le reste du territoire (et notamment le plateau agricole). On veillera à préserver les mares pour leur intérêt écologique.

Ci-dessous figure un rappel des enjeux mis en lumière par l'état initial de l'environnement, et dans les bulles les objectifs du PADD traduisant leur intégration dans le plan local d'urbanisme.

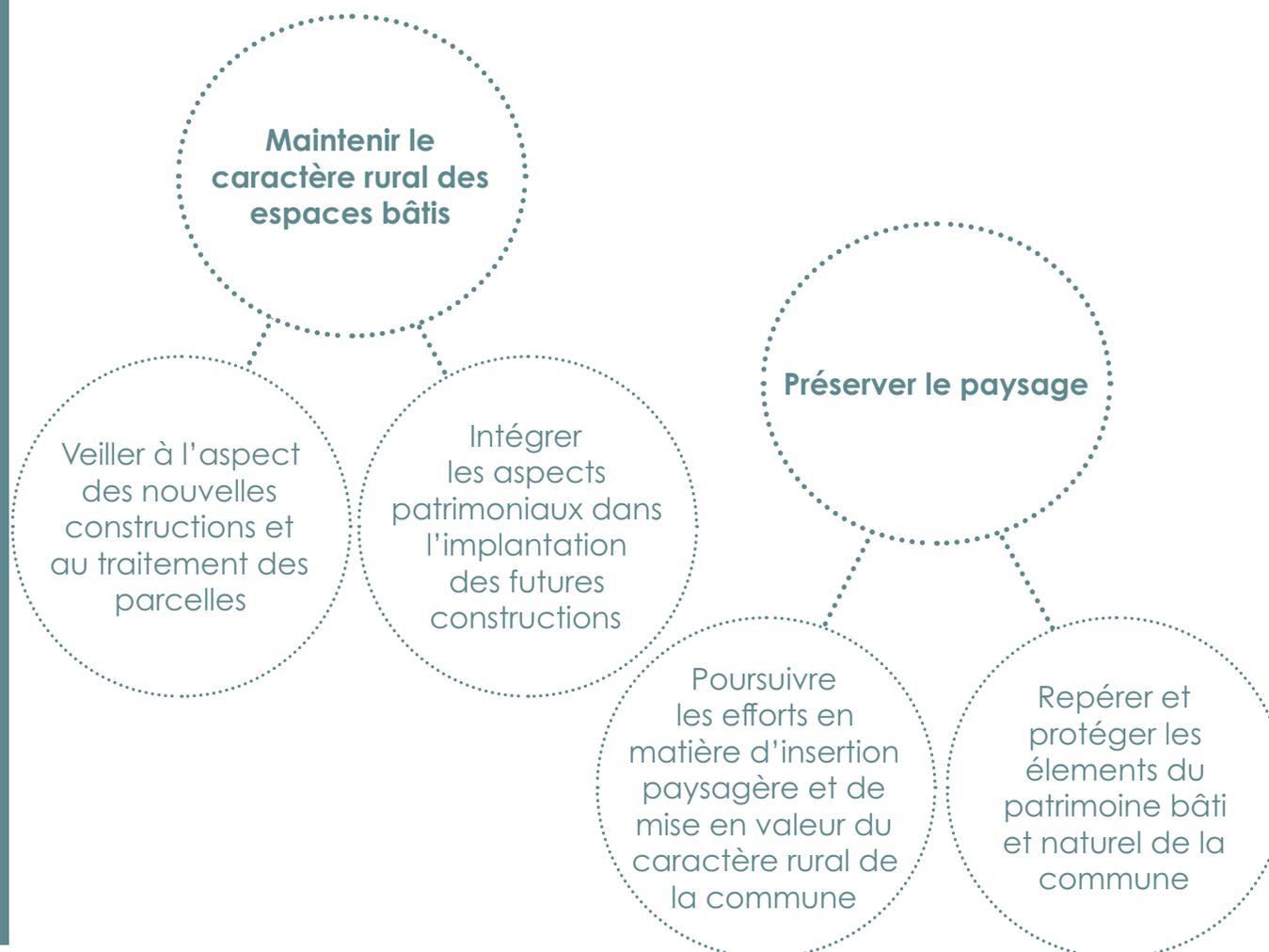
Objectifs du PADD traduisant les objectifs de protection de l'environnement

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE RURAL

PAYSAGE

Ce qu'il faut retenir

- Préserver le plateau agricole
- Veiller à la mise en valeur de l'église
- Poursuivre les efforts en matière d'insertion paysagère du tissu bâti
- Maintenir des formes urbaines de qualité
- Veiller à la qualité des entrées de bourg



Ci-dessous figure un rappel des enjeux mis en lumière par l'état initial de l'environnement, et dans les bulles les objectifs du PADD traduisant leur intégration dans le plan local d'urbanisme.

RESSOURCES NATURELLES

Ce qu'il faut retenir

- Assurer une bonne qualité des cours d'eau (objectif bon état écologique d'ici 2027)
- Assurer un bon assainissement (assainissement autonome sur la commune)
- Gérer la problématique de l'alimentation en eau potable (extrémité du réseau d'alimentation et ressource limitée)
- Développer des formes d'habitats économes en énergie

Objectifs du PADD traduisant les objectifs de protection de l'environnement

Le PLU intègre pleinement la problématique de la gestion de la ressource en eau potable. En effet, la tension qui existe sur la ressource a guidé les choix de la commune en matière de développement démographique. Il a donc été décidé de limiter fortement l'urbanisation de la commune en organisant au mieux la seule densification du tissu bâti.

Accompagner le renouvellement de la population

Favoriser le renouvellement de la population

Au regard des possibilités de développement de la commune, et en intégrant les contraintes qui existent en matière d'alimentation en eau potable, il ne semble pas opportun d'inscrire la commune dans une trajectoire de croissance soutenue de la population.

Ci-dessous figure un rappel des enjeux mis en lumière par l'état initial de l'environnement, et dans les bulles les objectifs du PADD traduisant leur intégration dans le plan local d'urbanisme.

RISQUES

Ce qu'il faut retenir

- Tenir compte du risque d'inondation par remontée de nappes,
- Intégrer la gestion des eaux de pluie dans les futurs aménagements dans le tissu bâti,
- Tenir compte des risques de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

Objectifs du PADD traduisant les objectifs de protection de l'environnement

Il n'y a pas d'orientation ou d'objectif particulièrement ciblés dans le projet d'aménagement et de développement durables. Toutefois le PLU a mis en lumière les enjeux de limitation du risque de ruissellement des eaux de pluie en veillant au maintien des aménagements existants (réseau de fossés et de mares - voir OAP thématique) et à la prise en compte de cet enjeu dans l'aménagement des quelques secteurs densifiables (voir OAP sectorielles).

Ci-dessous figure un rappel des enjeux mis en lumière par l'état initial de l'environnement, et dans les bulles les objectifs du PADD traduisant leur intégration dans le plan local d'urbanisme.

Objectifs du PADD traduisant les objectifs de protection de l'environnement

NUISANCES ET RÉSEAUX

Ce qu'il faut retenir

- Réduire les consommations et la précarité énergétiques ainsi que les émissions de GES
- Maintenir une bonne qualité de l'air
- Permettre le développement des énergies renouvelables compatibles avec le territoire
- Réduire la production de déchets

Accompagner le territoire dans la transition énergétique

Encourager le déploiement des énergies renouvelables adaptées au territoire

Le PLU s'inscrit une nouvelle fois dans le cadre de la politique de déploiement des énergies renouvelables. Néanmoins, l'intégration des enjeux de préservation du paysage implique une certaine vigilance en matière d'intégration des nouveaux dispositifs.

Prendre en compte les dispositifs d'économie d'énergie

La nécessaire transition énergétique du territoire passera également par le déploiement de dispositifs d'économie d'énergie, et par la rénovation des logements existants. Au travers du Plu, tous ces enjeux sont traités dans le respect de la prise en compte du cadre de vie et du patrimoine.

5.5. Analyse des incidences du PLU sur l'environnement

Biodiversité et milieux naturels

Rappels des enjeux mis en lumière dans l'état initial de l'environnement

- Mettre en valeur les continuités écologiques du territoire (boisements nord-ouest)
- Favoriser les espaces de nature au sein du tissu bâti
- Préserver les pelouses et lisières sèches sur sol calcaire
- Préserver les zones humides et cours d'eau le long des vallées des Caves et de la Folie
- Préserver les grands massifs et les coteaux boisés.

Analyse des incidences du PLU sur les espaces à haute valeur écologique

Le territoire n'accueille ni de zone Natura 2000, ni de ZNIEFF. Pour autant, il existe des boisements participants aux continuités écologiques (trame verte et bleue) au nord-ouest de la commune qui nécessitent une politique de protection. Cette stratégie de préservation est exposée ci-après.

Analyse des incidences du PLU sur les milieux boisés

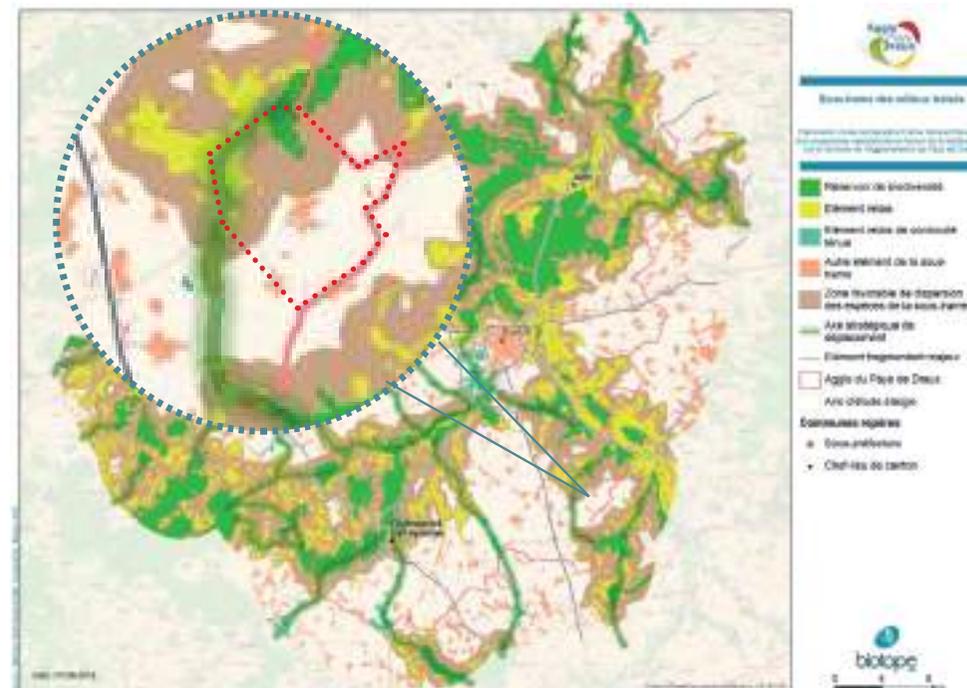
Les milieux boisés participant à la trame verte et bleue définie à l'échelle du SCoT, et traduite à l'échelle locale dans ce PLU, se situent en limite nord-ouest de la commune, le long des vallées des Caves et de la Folie. Dans le précédent PLU, une grande majorité de ces boisements avait été repérée comme espace boisé classé. L'objectif étant certainement la préservation stricte de ces derniers.

Aujourd'hui, il a été décidé de les maintenir en zone naturelle, et de retirer ce classement EBC afin de faciliter la gestion de ces milieux. Rappelons ici que les massifs d'un seul tenant dont

la superficie est supérieure à 4 ha sont soumis au régime forestier, ce qui garantit une réelle protection (toute opération de défrichage implique une autorisation conduisant soit à une compensation financière pour favoriser le reboisement soit à des compensations forestières) tout en permettant la gestion du massif.

Au bilan, le cumul de la protection offert par la zone naturelle, associé au régime forestier pour tout massif de plus de 4 ha (seuil départemental) offre une réponse pragmatique à l'enjeu de protection de cette continuité écologique.

L'impact du PLU sur ces milieux est **positif**.



Analyse des incidences du PLU sur les pelouses et lisières sèches sur sols calcaires

Toujours au nord-ouest de la commune, on repère des pelouses calcicoles le long des vallées des Caves et de la Folie. D'après la cartographie de la trame verte et bleue du SCoT, il s'agit d'éléments complémentaires à cette sous-trame. Cela s'explique certainement par l'enrichissement de ces pelouses induit par leur classement en EBC dans le précédent PLU.

De toute évidence, il s'agit dans ce nouveau PLU de ne plus reproduire cette situation, et *a minima* de ne pas induire l'enrichissement de ces secteurs.

L'impact du PLU sur ces milieux est **positif**.

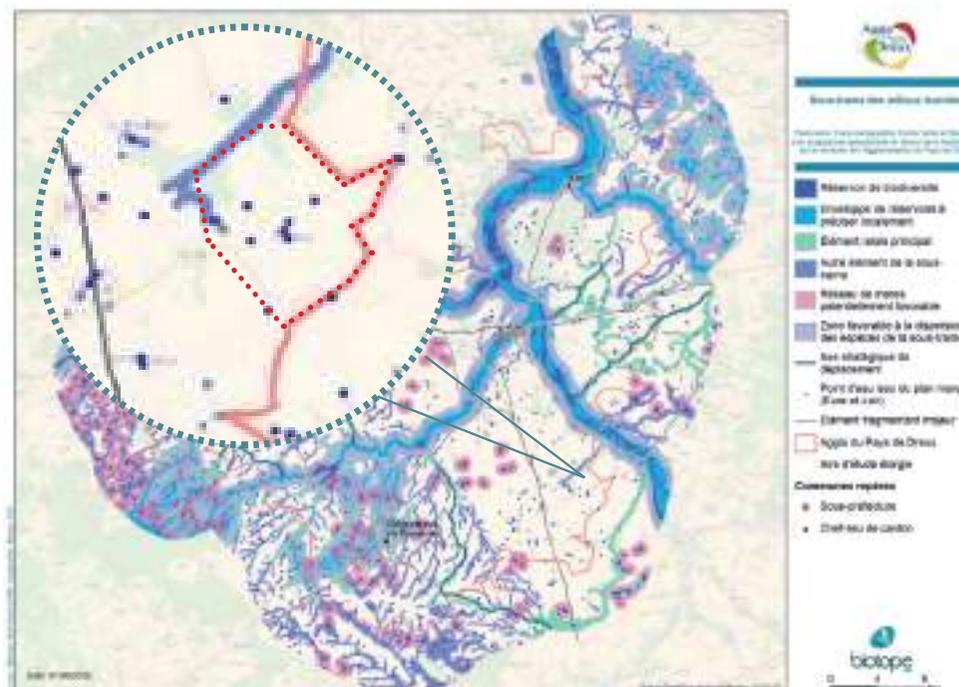
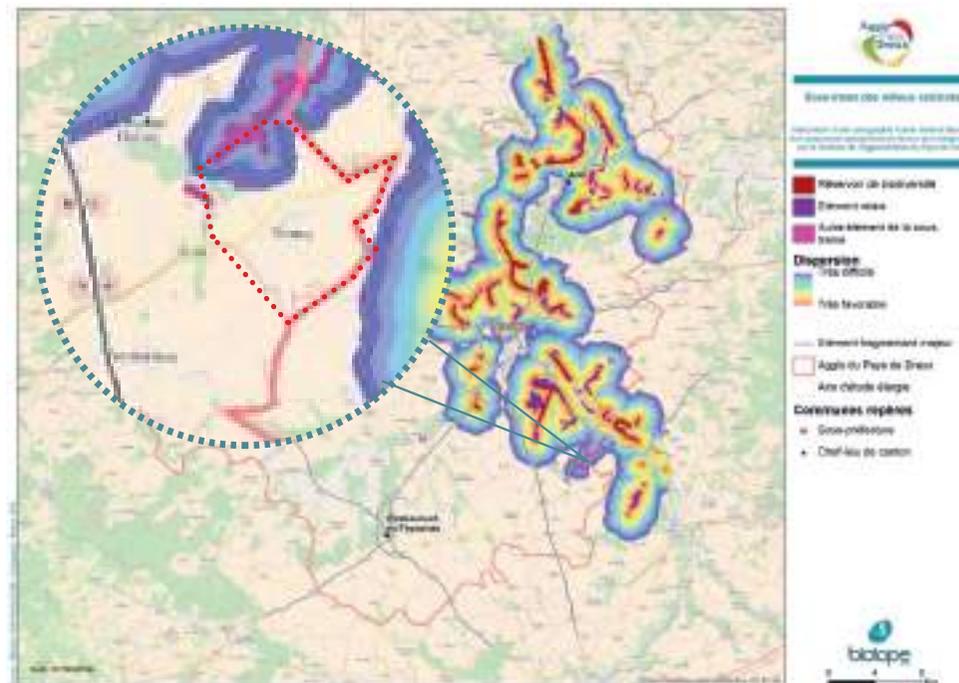


Analyse des incidences du PLU sur les milieux humides des cours d'eau et des milieux prairiaux

La commune est uniquement impactée par le fossé (cours d'eau intermittent) de la vallée des Caves au nord-ouest du territoire. Il s'agit ici du cours d'eau qui borde les massifs forestiers précédemment cités.

Tout comme pour les milieux boisés, le classement en zone naturelle permet de limiter les éventuels impacts sur ce milieu qui participe assez faiblement aux continuités écologiques aquatiques du territoire communautaire.

L'impact du PLU sur ces milieux est donc **positif**.



Pollution et qualité des milieux

En matière d'**assainissement**, l'ensemble de la commune est en assainissement autonome. Le Service public d'assainissement non collectif est géré au niveau de l'Agglomération du Pays de Dreux. Le niveau de conformité des dispositifs d'assainissement autonome est de près de 80%. Le règlement écrit du PLU intègre les dispositions prescrites à l'échelle de l'intercommunalité, et garantit à ce titre a minima le maintien de la qualité des milieux et l'absence de pollution.

L'impact du PLU sur ces milieux est donc **neutre**.

Paysage

Les entrées du bourg d'Ormoy

Le PLU vise à maîtriser finement l'urbanisation future du bourg d'Ormoy. Globalement seule la densification du tissu bâti sera permise. Pour autant, l'entrée ouest du bourg a été impactée par l'urbanisation de 3 nouvelles maisons sur la parcelle Z0 0020 (coup parti). En effet, un permis d'aménager a été accordé sur la base de l'ancien PLU. Cette urbanisation en entrée de village a un impact majeur sur le paysage, mais n'a pu être maîtrisé au travers de ce PLU.

Pour les autres entrées de bourg, aucune nouvelle possibilité d'urbanisation n'est offerte. L'impact du PLU sur ces milieux est donc **positif**.



Le paysage de plateau agricole

La très grande partie du territoire communal appartient à l'entité paysagère du plateau agricole de la Beauce. Ce paysage

aux lignes tendues nécessite une attention toute aussi forte que d'autres paysages plus emblématiques. Cet espace agricole est régi par la zone A qui ne laisse que peu de possibilités de développement autres qu'agricole. Ici le règlement de la zone A exige une attention particulière en matière d'insertion paysagère (voir articles 8 et 9 de la zone A).

En ce sens, l'impact du PLU est également **positif**.



Patrimoine

Le patrimoine bâti à valeur patrimoniale est intégré dans la zone Ua dont le cortège de règles permet de maintenir les caractéristiques traditionnelles du bâti pour les façades, les toitures, les clôtures. Rappelons également qu'un Périmètre délimité des abords (en cours d'instruction) permettra un niveau de protection supplémentaire au sein du bourg.

L'impact du PLU est **neutre**.

Ressource en eau

En matière d'**alimentation en eau potable**, le diagnostic a mis en évidence la tension sur le réseau actuel. Ainsi, le PLU se limite à la seule densification du tissu bâti existant. Avec ces 13 logements supplémentaires, le PLU induit une consommation d'environ 1 600 m³ par an.

Les dernières analyses d'eau potable indiquent que la qualité de l'eau est bonne et les quantités produites permettent d'envisager cette augmentation.

L'impact du PLU est **neutre**.

Sols et sous-sol

La consommation d'espace

Bien que compatible avec le SCoT, le PLU va induire une consommation d'espace de 5 000 m² pour l'habitat jusqu'en 2035. Rappelons une nouvelle fois qu'il s'agit de la parcelle Z0 0020 qui fait office de coup parti (urbanisation induite par le PLU existant et autorisée au cours de la révision du PLU).

Ainsi, l'impact propre du PLU est **positif** puisqu'il n'induit pas de nouvelles consommations d'espace.



Énergie

Le PLU vise à encourager le développement des énergies renouvelables compatibles avec les enjeux paysagers propres à la commune. Dès lors, on répond aux objectifs nationaux de promotion des énergies renouvelables rappelés dans la loi du 10 mars 2023, tout en veillant à la préservation des paysages et du patrimoine de la commune.

Dès lors, on juge l'impact du PLU **positif**.



Déchets

Le simple renouvellement de la population engendré par le PLU ne devrait pas induire d'évolutions sensibles du nombre d'habitants. Aussi rappelons que la collecte et le traitement s'effectuent à l'échelle de l'agglomération dont la capacité de traitement permet d'envisager cet augmentation marginale.

L'impact du PLU est **neutre**.

Risques naturels

Risque inondation

Les futures zones de densification soumises au risque d'inondation ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui vise à limiter la vulnérabilité des futures constructions. S'agissant de la gestion des eaux de ruissellement, cette OAP vise à maintenir le réseau de fossés et de mares. L'impact du PLU est **positif**.



Risque retrait-gonflement des argiles

Des secteurs habités sont concernés par un aléa faible. Le code de la construction impose des dispositions particulières pour tenir compte de ce risque. L'impact du PLU est **neutre**.

Risques technologiques

La commune n'est pas concernée par de tels risques.

Nuisances sonores et olfactives

La commune n'est pas concernée par de telles nuisances.

Qualité de l'air et Gaz à effet de serre

Le PLU induit simplement un renouvellement de la population, ce qui ne devrait pas engendrer d'augmentation sensible des émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, la stratégie de maintien de certaines zones non artificialisées (en zone Uj) au sein du bourg d'Ormoy offrira de potentiels puits de carbone.

En ce sens, l'impact du PLU est **neutre**.

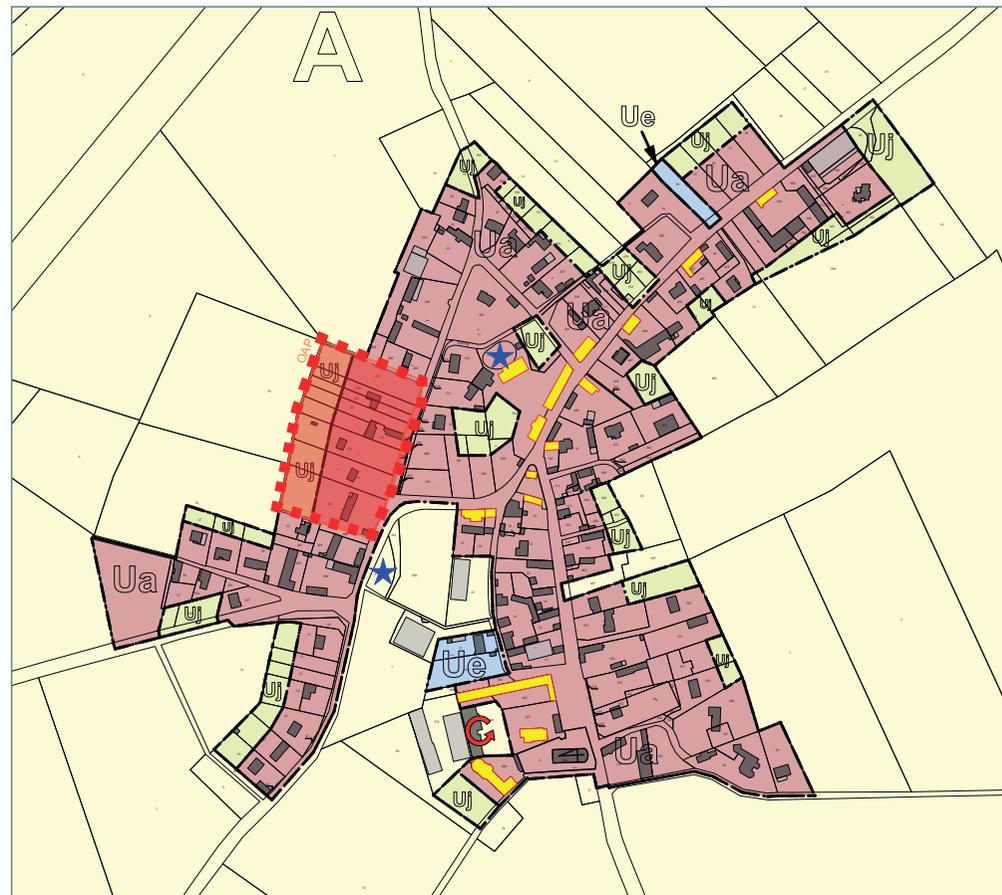
Analyse des incidences du PLU sur l'environnement (pour les projets plus particuliers)

Site de densification du bourg d'Ormoy

Le PLU ne permet pas de futures zones d'extensions urbaines. Pour autant, il veille à la densification raisonnable du tissu bâti du bourg. Outre les dispositions du règlement écrit en faveur d'une imperméabilisation des sols limitée en zone de jardin (objectif de maintien en pleine terre), des orientations d'aménagement et de programmation permettent d'intégrer des enjeux spécifiques au secteur rappelé sur la carte ci-contre.

Pour le secteur ouest, l'OAP met l'accent sur la prise en compte de l'axe de ruissellement dans la mobilisation de la dent creuse. Le projet de construction ne pourra pas entraver la libre circulation des eaux de pluie. Cet axe de ruissellement est également repéré au plan de zonage et implique des dispositions strictes (impossibilité d'édifier de sur une bande le long de cet axe). Aussi, cette OAP permet de maintenir les fonds de jardin des pavillons voisins à dominante naturelle pour faire office de transition avec la zone agricole.

Au regard de ces différents éléments, il apparaît que l'impact du PLU est largement **positif**.



Analyse des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

La commune n'est concernée par aucune zone Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche (4 km) appartient à la « vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » issu de la directive habitats.

L'impact du PLU est donc **neutre**.



6. SIXIÈME PARTIE

Compatibilités du PLU

6.1. Compatibilité avec le SCoT et le Plh de l'agglomération du Pays de Dreux

Le territoire d'Ormoiy est concerné par le schéma de cohérence territoriale (Scot) et le programme local de l'habitat (PLH) de l'Agglomération du Pays de Dreux. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le programme local de l'habitat (PLH) de l'Agglomération du Pays de Dreux fixent pour les quinze ans à venir, les grandes orientations du territoire. Le PLH a été approuvé le 25 septembre 2017 et le SCoT le 24 juin 2019.

Le SCoT est alors intégrateur des documents de planification supérieurs (loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010).

LES LIENS DE COMPATIBILITÉ ET DE PRISE EN COMPTE

Le SCoT s'impose aux documents et opérations d'aménagement suivants :

- Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), cartes communales, opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m² de surface de plancher), autorisations d'urbanisme commercial ;
- Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour le logement ;
- Plans de Déplacements Urbains (PDU) pour les transports et le stationnement.

Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT. Cette «compatibilité» ne s'interprète pas comme un respect «au pied de la lettre» mais «dans l'esprit».

De plus, le SCoT doit être compatible avec les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE : article L 212-1 du Code de l'Environnement) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE : <article L 212-3 du même Code).

Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'em-

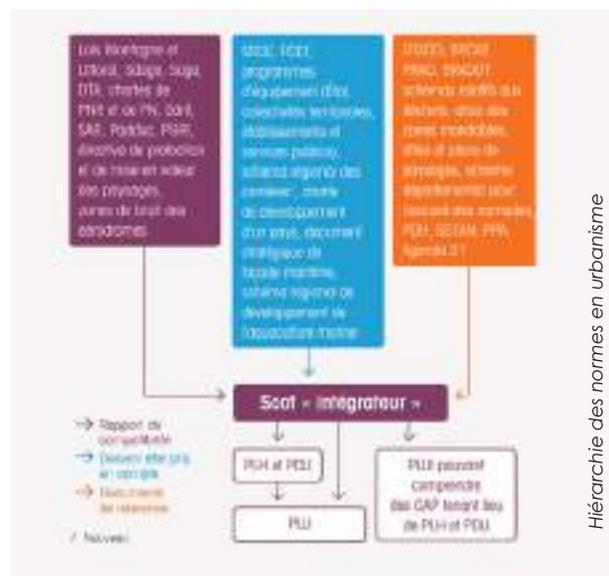
pêcher l'application du document supérieur.

Enfin, le SCoT doit prendre en compte les documents de type Schéma Régional de Cohérence Écologique ou encore Plan Climat Energie Territorial.

Par conséquent, si la compatibilité du PLU avec le SCoT est garantie, elle assure par effet de cascade la compatibilité ou la prise en compte avec les autres documents supra-communaux.

Le rôle d'Ormoiy dans le Scot

Dans le Scot, **Ormoiy** est une **commune rurale**.



Hiérarchie des normes en urbanisme



Ces communes préserveront leur caractère rural et leur cadre de vie par :

- Une offre maîtrisée de nouveaux logements respectant l'identité des villages ;
- Le maintien des services et équipements existants, notamment des écoles, s'il y en a ;
- Le maintien de l'économie locale (agriculture, tourisme, loisirs, artisanat).



Absence de croissance démographique



0% / an



6 240 m² pour produire des **logements dans existant**

4 300 m² pour produire des **logements en extension**

Le nombre de logements à prévoir

Le programme local de l'habitat prévoit la production de 1 à 2 logements par an à Ormoy.

Jusqu'en 2035				
Nombre de logements recommandés par le SCot (Prescriptions du scot)	1	logements par an	2023-2030	6
Nombre de logements pressentis (prolongation scot)	1	logements par an	2030-2035	3
Nombre de logements recommandés par le Scot			2023-2035	9
Total à produire en 2035				9

Le projet porté par le présent PLU se base sur une production totale de 13 logements, n'intégrant que les besoins liés au desserrement des ménages.

Le projet communal est basé sur une croissance démographique annuelle moyenne nulle (prise en compte uniquement du besoin lié au desserrement)

Le PLU d'Ormoy est compatible avec le Scot.

	TOTAL AGGLO. DU PAYS DE DREUX	COMMUNES RURALES ET DE PROXIMITE	
		57 communes dont :	54 communes
		St Germer E. Senlis Marchastel	
DONNEES SUR LA PERIODE 2007-2012			
Population municipale 2012	111 525	29 837	
Taux annuel évolution population 2007-2012	0,28%	0,43%	
Nb logements construits par an de 2007 à 2012	586	115	
Indice de construction de 2007 à 2012 par an pour 1000 hab.(pop.municipale)	5,3	3,9	
OBJECTIFS ET HYPOTHESES 2012-2023			
Population municipale 2023	119 303	31 866	
Taux annuel évolution population 2012-2023	0,61%	0,64%	
Nb logements à réaliser par an de 2012 à 2023	578	91	
Nb logements déjà réalisés par an depuis 2012	449	96	
Nb de logements restant à réaliser par an de 2017 à 2023 (période de PLH)	655	89	
Indice de construction de 2017 à 2023 (période de PLH) par an pour 1000 hab. (pop.municipale)	5,9	3,0	
OBJECTIFS ET HYPOTHESES 2023-2030			
Population municipale 2030	124 492	31 488	
Taux annuel évolution population 2023-2030	0,61%	0,66%	
Nb logements à réaliser par an de 2023 à 2030	554	94	
Indice de construction de 2023 à 2030 par an pour 1000 hab (pop.municipale)	4,6	3,0	

NB : L'armature urbaine évolue à partir de 2027 :

Sur quelle enveloppe foncière produire ces logements ?

Le SCoT prescrit que les surfaces en renouvellement urbain à l'horizon 2030 doivent représenter 50 % de l'enveloppe foncière globale mobilisable à l'horizon 2030.

L'application du SCoT induit une enveloppe foncière maximale jusqu'en 2030 pour la production de logements d'environ 73 hectares (dans et en dehors de l'enveloppe urbaine) pour les 53 communes rurales, soit environ 1,3 hectare par commune (en moyenne).

Le PLU permet de mobiliser 0,9 hectare dans le tissu existant.

Il induit une extension de 4 300 m².

Le PLU d'Ormoys est compatible avec le Scot.

Pour être compatible avec le Scot, l'enveloppe foncière maximale mobilisable à Ormoys est de 1,3 ha.

Le PLU induit 1,05 ha (densification et extension)

Le PLU d'Ormoys est compatible avec le Scot.

Prescription du Scot

R6- Considérer la densification urbaine comme une priorité

Dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les communes devront mobiliser, en priorité, le potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine. Il sera identifié, conformément à la méthode définie ci-après, en tenant compte de la qualité des paysages, du patrimoine architectural et de l'identité de la commune.

Si le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine pour le développement résidentiel, après application du coefficient de réticence foncière, permet de répondre aux objectifs de construction de logements, aucune zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation pour le développement résidentiel.

		PRESCRIPTION		RECOMMANDATION	
DE TABLEAU S'APPLIQUE À LA PÉRIODE 2017-2030	À partir de 2021 : - Direction d'urbanisme existante au sein urbain - Densité et Marchés sont intégrés au pôle d'équilibre/RUE	Enveloppe foncière globale mobilisable à l'horizon 2030 à destination d'habitat (ha)	Surfaces en renouvellement urbain à l'horizon 2030	Surfaces maximales d'extensions urbaines à l'horizon 2030	
Pôle urbain (5 communes)	COMMUNES «À AFFIRMER» (Doux, Verquillat)	86	A définir par chaque commune dans le cadre de l'étude de densification réalisée lors de l'élaboration de son document d'urbanisme local	56 %	
	COMMUNES «À CONFORTER» (Eure, Chéris, Bâty de 2021, Et-Germe-Bleuval)	14		29 %	
Pôles d'équilibre (19 communes)	COMMUNES «À AFFIRMER» Pôle 1 : Saint-Amand-sur-Eure, Saint-Lubin-des-Jumeaux, Marolles	105			25 %
	Pôle 2 : Avois, Epauville, Lez-États, La Chapelle-en-Val				
	Pôle 3 : Châteauneuf-en-Thymerais, Thyménilles, Thyménilles				
	Pôle 4 : Avois et B0				
	Pôle 5 : Brouilly				
	COMMUNES «À CONFORTER» Pôle 6 : Le Désert de l'Yve, Sarcus, Saint-Amand, Orléans	50		42 %	
	Pôle 7 : Dentilly-sur-Meuse				
	Pôle 8 : Brouilly, Brouilly, Brouilly				
Communes de proximité (Villeneuve-sur-Eure, Étais, Maillebois, Laons)		87	A définir par chaque commune dans le cadre de l'étude de densification réalisée lors de l'élaboration de son document d'urbanisme local		
Communes rurales (avant 2021 : 53 communes, après 2021 : 53 communes)					
Total		342	50 %	50 %	

Pour les communes rurales et les pôles de proximité, le SCoT impose une enveloppe maximale de terrain en foncier blanc et foncier agricole de 87 hectares. Les documents d'urbanisme doivent évaluer les possibilités de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Les extensions urbaines à destination d'habitat (dans une limite de 87 ha) ne pourront être réalisées que si les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine ne s'avèrent pas suffisants pour répondre aux objectifs démographiques.

Pour les communes de Saint-Germain-Morval, Senille et Marchezais, les objectifs de construction (2017-2030) sont définis dans le PLU. Pour la période 2023-2029 (rue), les objectifs de construction sont calculés suivant la méthode décrite au par le futur PLU. La consommation foncière de chacune de ces communes est alors déduite de celle du groupe concerné et se répartissent au cours de la période concernée, tout à été celle des communes rurales pour 2017-2021 et pour 2023-2029, celle du pôle de Senille-Morval et celle du pôle Avois-Brouilly pour Senille et Marchezais.

Est entendu que la consommation foncière qui n'est pas en l'enveloppe urbaine sera considérée comme étant en renouvellement.

Une réserve foncière de 87 ha est prévue en foncier blanc et foncier agricole à l'horizon 2030 et en foncier agricole. Toutefois, le pôle de Doux-Verquillat peut ne pas atteindre le total 87, sous réserve d'un avis favorable émis par le comité de suivi.

	Population en 2016	Enveloppe foncière mobilisable en 2030
Villemeux-sur-Eure	1641	5
Tréon	1391	4
Maillebois	922	3
Laons	687	2
53 communes rurales	23903	73
Total	28544	87

PRESCRIPTIONS

P6 · Considérer la densification urbaine comme une priorité

Dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les communes devront mobiliser, en priorité, le potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine. Il sera identifié, conformément à la méthode définie ci-après, en tenant compte de la qualité des paysages, du patrimoine architectural et de l'identité de la commune.

Si le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine pour le développement résidentiel, après application du coefficient de rétention foncière, permet de répondre aux objectifs de construction de logements, **aucune zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation pour le développement résidentiel.**

Si le potentiel en renouvellement urbain d'une commune, après l'application d'un coefficient de rétention foncière, ne permet pas d'atteindre l'objectif de construction de logements, **une extension urbaine pourra être envisagée dans le respect des stocks fonciers** définis pour chaque pôle.

La méthode prescrite par le SCoT pour recenser le potentiel de densification urbaine a permis de valoriser au mieux le potentiel du tissu bâti existant (nombreuses dents creuses mobilisables, et potentiel en logements mutables par renouvellement urbain). Le détail de cette analyse est présenté p.38 et 39.

Le PLU d'Ormay est compatible avec le Scot.

Ce potentiel dans le tissu existant ne semble pas suffisant pour répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, la commune doit donc prévoir des extensions.

Le PLU d'Ormay est compatible avec le Scot.

La superficie de l'extension mobilisée est compatible aux prescriptions du Scot, voir «Les perspectives démographiques»

Le PLU d'Ormay est compatible avec le Scot.

Le PLU permet aussi de repérer les éléments de patrimoine naturel (L151-23) et bâti (L151-19) qui fondent l'identité du bourg d'Ormoy.

Le PLU d'Ormoy est ainsi compatible avec le Scot.

P18 · Préserver l'architecture et le patrimoine reconnu

Le SCoT tient à réaffirmer l'importance de la protection de patrimoine culturel, historique et architectural du territoire. Ainsi, il rappelle que l'ensemble des sites patrimoniaux remarquables (secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) automatiquement transformés en sites patrimoniaux remarquables doivent élaborer un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ou un PLU patrimonial intégrant les objectifs de qualité architecturale et de conservation, de restauration et de mise en valeur du patrimoine.

Il rappelle également que les sites inscrits/classés, les périmètres de protection des monuments historiques, les vestiges archéologiques, s'imposent aux documents d'urbanisme en tant que servitudes d'utilité publiques.

P19 · Identifier et protéger le patrimoine vernaculaire, notamment les moulins

Les documents d'urbanisme recenseront le petit patrimoine local remarquable : les fermes closes autour d'une cour carrée, les moulins, les murs anciens, les portails, les alignements de façades typiques constituées de briques, pans de bois, et silex, etc.

Le patrimoine recensé devra alors faire l'objet de prescriptions adaptées pour sa protection et sa valorisation (L151-19 du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble des dispositions du SCoT avec lesquelles le PLU doit être compatible en matière de biodiversité, de paysage, de nuisance, de pollution sont exposées dans l'évaluation environnementale.

6.2. Compatibilité avec le PCAET de l'agglomération du Pays de Dreux

PLAN d' ACTIONS PCAET 2020-2025

Axe stratégique	Numéro	Action	Objectifs 2050 ou mieux	Traduction sur 5 années du PCAET
A Sobriété énergétique	0	Mobiliser le "Détail énergie" et l'éducation à la sobriété énergétique	Etablir des ménages du territoire en démarche sobriété énergétique	Drombeille des écoles et des marais en démarche sobriété et toutes les communes couvertes par les zones sobriété énergétique
	1	Améliorer le tri des déchets ménagers à la source	Tonnage -40% soit -1,25 %/an	Moins 1,5% sur tonnage et tonnage déchets zero déchet chez les ménages
	2	Approvisionner la restauration collective en produits locaux et bio		
	3	Développer l'écologie industrielle territoriale		10% d'actes d'écologie industrielle communales
	4	Tramons totems	6 euros /lit communales	16 communes
	5	Développer la pratique des mobilités douces		
B Efficacité énergétique	6	Encourager le télétravail	Toutes les communes desservies par la fibre optique	
	1	Créer une plateforme de rénovation énergétique territoriale	50% du parc rénové soit 880 logements rénovés par an et 56 % des surfaces tertiaires soit 6 500 m ² /an et 100% chaudières carbonées soit -3,25 %/an	5 200 logements à rénover et 20 000 m ² de surface tertiaire et remplacement de 10 000 chaudières au fioul
	2	Conforter le conseil en énergie partagé	83 communes traitées d'ici à 2040	20 communes
	3	Améliorer la performance énergétique dans la construction neuve		
	4	Pratiquer un nouveau mode de construction		filères de circuits locaux pour les matériaux de construction
	5	Moderniser l'éclairage public	81 surfaces rénovés	15 communes
	6	Renforcer le maillage de transport en commun		
	7	Développer les infrastructures pour la pratique du vélo		Relier la Maison des Espaces Métiers à la ville de Dreux - Créei des stations ma et avec bornes de recharge électrique
C Energies renouvelables	8	Améliorer la qualité de l'air par la motorisation des véhicules	25 % de moteurs électriques circulants soit 0,78 %/an et -0,1 % de consommation des moteurs thermiques soit -0,33 %/an	Moteurs électriques + 4,7 % ; moteurs thermiques - 1,87 %
	1	Panis et toitures photovoltaïques	342,5 GWh sur le Photovoltaïque et 62,8 GWh sur le thermique	88 ha de PV à 5 628 panneaux thermiques de 5 m ²
	2	Méthaniseurs agricoles	473 GWh	7 méthaniseurs de 1,44 MW
	3	Chauffage par géothermie et réseau de chaleur	327 GWh	2 800 logements raccordés
	4	Etudier la possibilité de financer le développement durable des énergies renouvelables et de réseaux		Fonds de concours et épargne participative citoyenne
5	Accompagner les communes dans l'installation d'énergies renouvelables et de réseaux	105,6 GWh	4 unités de 3 MW	
TOTAL	20			

Le Plu, et notamment ses orientations d'aménagement et de programmation prennent en compte les mobilités actives (marche à pied et vélo).

Le PLU d'Ormoys est compatible avec le Pcaet.

Le PLU favorise le développement des énergies renouvelables.

Le PLU d'Ormoys est compatible avec le Pcaet.

Compatibilité avec le PCAET de l'agglomération du Pays de Dreux (détails)

Action A-0 : Massifier le « défi énergie » et l'éducation à la sobriété énergétique

Justification : Le PLU vise à instaurer une zone Ue sur le site des principaux équipements publics de la commune, ce qui permettra notamment à la municipalité de rénover si besoin la mairie, ce qui permettra d'initier une démarche de sobriété énergétique (rénovation thermique, voire développement de dispositifs d'énergies renouvelables).

Action A-1 : Améliorer le tri des déchets ménagers à la source

Justification : Le PLU ne traite pas directement de la question du recyclage des déchets, mais l'intègre dans ces réflexions sur le développement de la commune. Par ailleurs, l'évaluation environnementale conclut à une incidence relativement faible et tout à fait supportable par les équipements actuels des nouveaux arrivants sur la commune.

Action A-2 : Approvisionner la restauration collective en produits locaux et bio

Justification : Le PLU vise à préserver et à développer l'activité agricole sur la commune. Néanmoins, il ne peut avoir d'incidences sur les pratiques agricoles.

Action A-3 : Développer l'écologie industrielle territoriale.

Justification : Il n'existe pas de zones d'activités permettant la mise en place d'une telle politique à l'échelle du territoire communal.

Action A-4 : Trames noires

Justification : La limitation de la consommation de nouveaux espaces agricoles et/ou naturelles permettra de limiter les impacts sur les diverses trames noires présentes sur le territoire communal.

Action A-5 : Développer la pratique des mobilités douces

Justification : Le Plu, notamment au travers de son OAP thématique relative aux mobilités douces vise expressément à développer cette pratique.

Action A-6 : Encourager le télétravail

Justification : Le Padd rappelle l'objectif de maintenir le dynamisme de la commune et développer l'offre d'équipements et de services, intégrant la question des réseaux de télécommunications nécessaires au développement du télétravail.

Action B-1 : Créer une plateforme de rénovation énergétique territoriale

Justification : Pas de la compétence de la commune. Néanmoins, le règlement intègre les enjeux de rénovation énergétique des bâtiments.

Action B-2 : Conforter le conseil en énergie partagé

Justification : Pas de la compétence de la commune. Pas d'incidence sur le PLU.

Action B-3 : Améliorer la performance énergétique dans la construction neuve

Justification : Le règlement écrit intègre des dispositions relatives à l'éco-conception des bâtiments neufs. Ces dispositions sont énoncées au chapitre 3 de chacune des zones.

Action B-4 : Pratiquer un nouveau mode de construction

Justification : voir action B-3.

Action B-5 : Moderniser l'éclairage public

Justification : Pas de la compétence du PLU.

Action B-6 : Renforcer le maillage de transport en commun

Justification : Pas de la compétence de la commune. Pour autant l'OAP relative aux mobilités douces intègre des bonnes pratiques en matière d'aménagement de voirie à proximité des arrêts de bus.

Action B-7 : Développer les infrastructures pour la pratique du vélo

Justification : Il s'agit ici de l'objet de l'OAP thématique relative aux mobilités douces.

Action B-8 : Améliorer la qualité de l'air par la motorisation des véhicules

Justification : Pas de la compétence de la commune, ni du PLU.

Action C-1 : Parcs et toitures photovoltaïques

Justification : Le règlement écrit intègre des dispositions particulières relatives aux surfaces destinées à la captation d'énergie.

Actions C-2 à C-5 : Développement des énergies renouvelables

Justification : Pas de la compétence de la commune, ni du PLU.

6.3. Compatibilité avec Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027

Le schéma ci-dessous reprend seulement les objectifs du PGRI sur lesquels le PLU peut avoir une incidence et en décrit les effets positifs ou négatifs.

OBJECTIFS ET DISPOSITIONS du bassin Seine-Normandie

1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité

- 1.A – Évaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires
- 1.B – Évaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des quartiers, des bâtiments et des activités économiques des secteurs à enjeux
- 1.C – Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations
- 1.D – Éviter et encadrer les aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau
- 1.E – Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales

2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages

- 2.A – Inscrire la réduction de l'aléa inondation dans une stratégie de long terme à l'échelle d'un bassin de risque cohérent
- 2.B – Agir sur les écoulements en respectant le fonctionnement naturel des cours d'eau
- 2.C – Agir sur l'aléa en préservant et restaurant les zones d'expansion des crues (ZEC) et les milieux humides contribuant au ralentissement des écoulements d'eau
- 2.D – Préserver et restaurer les milieux naturels et les espaces côtiers contribuant à limiter le risque de submersion marine
- 2.E – Prévenir et lutter contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant

Aucune zone à urbaniser n'est située dans un secteur inondable

Le PLU d'Ormoy est compatible avec le PGRI.

L'ensemble des secteurs et milieux humides ont été classés en zone N

Le PLU d'Ormoy est compatible avec le PGRI.

Les dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation visent à intégrer l'enjeu de limitation de la vulnérabilité du territoire vis à vis du risque d'inondation par ruissellement des eaux de pluie.

Le PLU d'Ormoy est compatible avec le PGRI.

Le réseau de fossés et de mares sera préservé dans le cadre du PLU.

Le PLU d'Ormoy est compatible avec le PGRI.

6.4. Compatibilité avec Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires du Centre-Val de Loire (SRADDET)

Le PLU d'Ormay doit être compatible avec les documents de rang supérieur.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire, adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020.

Ce document de portée régionale fixe des règles générales auxquelles les plans et programmes locaux ne peuvent prendre des dispositions allant à l'encontre ou les remettant en cause.

ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE

Tenir compte de l'armature territoriale régionale

Garantir et renforcer les fonctions de centralité des différents pôles sur les territoires

Ormay se trouve à proximité de trois pôles : Paris à 90 km, Chartres à 25 km et Dreux à 22 km. Elle ne fait pas office de polarité, ni au sens du SRADDET ni à celui du SCoT.

En vue de préserver les espaces agricoles et forestiers, identifier les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée

Les espaces naturels, agricoles et forestiers ont été recensés et font l'objet d'un zonage A ou N n'autorisant que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte.

Prioriser l'optimisation du potentiel foncier identifié dans les espaces déjà urbanisés et équipés

Définir une part minimale de l'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et réhabilitation de l'existant

Le projet communal valorise la densification des espaces déjà urbanisés et équipés. Seuls 4 300 m² seront consommés entre 2021 et 2031, correspondant à un coup-parti (permis d'aménager autorisé par l'ancien PLU).

Le renouvellement urbain apparaît comme le principal objectif de la commune. Aussi, un recensement du potentiel de mutations a été intégré dans les réflexions de la commune. Cette évolution naturelle de l'occupation du tissu bâti permettra un certain renouvellement de la population dans les prochaines années.

Définir les objectifs de densité de logements pour les opérations d'aménagement

La densité retenue dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation permet aux futures constructions de s'inscrire au sein du tissu bâti de la commune. Il s'agit d'ailleurs pour une bonne part de division de terrain, ce qui permet de densifier le tissu bâti.

Intégrer les principes d'urbanisme durable

Le PLU d'Ormay prône un urbanisme raisonnable et raisonné à travers un taux de croissance nul, de fait bien inférieur à celui autorisé par le schéma de cohérence territoriale.

Puisque le PLU le permet, ou au plus l'encadre, les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,

- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Privilégier l'implantation des activités commerciales dans les centres-villes, centres-bourgs et centres de quartier et des projets d'équipements collectifs dans les centres-villes, centres-bourgs et centres de quartier et améliorer leur accessibilité

Le PLU permet l'installation de commerces et services au sein du bourg d'Ormoy, à condition que ces activités nouvelles soient compatibles avec l'environnement habité.

Veiller à la cohérence des plans et programmes avec les Schémas Directeurs d'Aménagement Numérique

Le SCoT de l'Agglomération du Pays de Dreux, approuvé en 2020 est intégrateur et est compatible avec le SDTAN d'Eure-et-Loir, actualisé en 2019.

Définir des dispositions permettant le renouvellement des populations et l'attractivité du territoire, notamment par le maintien et l'accueil des jeunes

Le PLU vise comme objectif de favoriser le renouvellement de la population. Pour ce faire, il permet et encourage le renouvellement du tissu bâti et intègre le potentiel de mutabilité des logements qui accueilleront potentiellement de nouveaux ménages plus jeunes.

Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager

Le PLU d'Ormoy prône la préservation du patrimoine naturel pour ses fonctions écologiques, sociales, récréatives et économiques. Une OAP Trame verte et Bleue identifie les espaces naturels à préserver et à valoriser. Le règlement participe également à la préservation du patrimoine naturel en repérant des éléments de pay-

sage ou de patrimoine architectural au titre des articles L.151-19 et L.151-23. Les espaces naturels font l'objet d'un zonage N.

Prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain

À Ormoy, seuls 4,4% des logements sont vacants. Cela montre que potentiellement il n'y a pas de logements vacants mobilisables sur la commune, puisqu'en-dessous de 5% on considère qu'il s'agit de vacance structurelle. Si plus aucun logement n'est vacant cela traduirait un marché de l'immobilier fortement en tension.

TRANSPORTS ET MOBILITÉS

Fixer un objectif de baisse de la part modale de la voiture individuelle solo et un objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique et de diminution des GES dans le secteur des transports

La commune n'étant pas reliée à un réseau de transport en commun, il apparaît difficile de répondre à cet objectif.

Favoriser les déplacements par modes actifs dans l'espace public

Une orientation d'aménagement et de programmation thématique vise à promouvoir les nouvelles mobilités à l'échelle du bourg. Il s'agit notamment de prôner de nouvelles façons d'aménager l'espace public pour favoriser des usages autres que la voiture.

CLIMAT AIR ÉNERGIE

Renforcer la performance énergétique des bâtiments et favoriser l'éco-conception des bâtiments

Il est demandé au règlement écrit que les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prennent en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération

des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,

- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Identifier l'impact et la vulnérabilité au changement climatique et définir une stratégie d'adaptation des territoires (eau, risques, confort thermique, agriculture, sylviculture)

Le PLU veille à travers plusieurs axes de réflexion, à la prise en compte des enjeux liés au changement climatique : au maintien d'espace de respiration et de transition entre tissu urbain et secteur agricole à travers un zonage spécifique. Il prend en compte les réseaux et leur suffisance pour anticiper les futurs projets d'aménagement, il intègre les problématiques et besoins du monde agricole, il identifie les risques et nuisances (zone inondable par exemple) afin d'assurer la protection des biens et des personnes, etc.

Améliorer la qualité de l'air par la mise en place au niveau local d'actions de lutte contre les pollutions de l'air

A Ormoy, cet objectif se décline par la promotion de modes de déplacements alternatifs aux véhicules individuels motorisés (OAP thématique), par la préservation d'espace de respiration dans le tissu urbain, par la protection des espaces naturels les plus remarquables, par la promotion de matériaux naturels et ou locaux pour les futures constructions, etc.

BIODIVERSITÉ

Identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique

Définir des dispositions nécessaires à la préservation et la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000

Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des

corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre de la planification du territoire

L'État Initial de l'Environnement a permis de recenser les milieux remarquables ainsi que les trames verte et bleue traversant le territoire. L'ensemble des documents réglementaires dont le plan de zonage a été bâti en prenant en compte le patrimoine écologique de la commune dans le but d'assurer leur préservation.

Une OAP Trame verte et Bleue identifie les espaces naturels à préserver et à valoriser. Le règlement participe également à la préservation du patrimoine naturel en protégeant les boisements par un classement en zone N et en repérant des éléments de paysage ou de patrimoine architectural au titre des articles L.151-19 et L.151-23.

Identifier les mares, les zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagements définis dans les documents d'urbanisme

La gestion de ces milieux a été intégrée au PLU et par son corpus de règles.

Les mares du bourg d'Ormoy sont des éléments repérés au titre de l'article L.151-23 sur le plan de zonage.

DÉCHETS ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Tenir compte des objectifs et contribuer à la mise en œuvre des plans d'actions sur les déchets et l'économie circulaire

La gestion des déchets est une question incontournable dans un document de planification où des prévisions démographiques sont établies. En collaboration avec le SITREVA, l'objectif est de réduire la production de déchets.

7. SEPTIÈME PARTIE

Indicateurs de suivi

Le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être utilisés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan, selon les objectifs visés au code de l'urbanisme notamment l'article L. 101-2. La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape importante dans la démarche évaluative. Ce suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme, et si nécessaire de le faire évoluer en suivant notamment les articles L..153-27 du code de l'urbanisme.

Article L. 101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Lerenouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Suivi de l'équilibre général entre :
a - les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Utilisation économe et consommation des espaces	Densité moyenne (habitants au km ²) de la commune		INSEE	annuelle
Objectif démographique	Nombre d'habitants total envisagé		INSEE	annuelle
Urbanisation, perspective de construction de logements et activité économique	Nombre de permis de construire accordés à partir de 2021 pour nouveaux logements (déclarations préalables exclues) en Ua		commune	annuelle

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution de la typologie et de la taille des logements	Nombre moyen d'occupants par ménage		INSEE	annuelle
	catégorie de logements : maisons		INSEE	
	catégorie de logements : appartements		INSEE	
	nombre total de logements		INSEE	
	nombre total de résidences principales		INSEE	
	nombre total de résidences secondaires		INSEE	
	nombre total de logements vacants		INSEE	
Équilibre entre urbain et rural	nombre total de logements dans le bourg		commune	
	nombre total de logements dans le hameau		commune	

b - le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation centres urbains et ruraux.

Variables	Indicateurs	valeur référence ou cible	source	périodicité
Densification urbaine et renouvellement urbain	superficie des « dents creuses » construites, à partir de 2021, dans le bourg			
	superficie des « dents creuses » construites, à partir de 2021, dans le hameau		commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour logement, depuis 2021		commune	annuelle
	surface de plancher nouvelle construite en renouvellement urbain, pour activité économique, depuis 2021		commune	annuelle
Orientation d'aménagement et de programmation n° 1,	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage : Prise en compte de l'axe de ruissellement :		commune	lors du dépôt du permis d'aménager
Orientation d'aménagement et de programmation n° 2,	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			
Orientation d'aménagement et de programmation, Trame verte et bleue	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage :			
Orientation d'aménagement et de programmation, Mobilités douces	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage			
Orientation d'aménagement et de programmation, Patrimoine	Les enjeux et objectifs ont-ils été atteints ? Composition : Environnement : Paysage			

c - une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Espaces agricoles	Consommation d'espace agricole		commune	trisannuelle
	Évolution de la superficie agricole utilisée		chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
	Évolution du nombre de sites d'exploitation agricole		chambre agriculture (RGA)	trisannuelle
Espaces naturels	Suivi des milieux naturels repérés comme tels			trisannuelle
	Suivi des espèces protégées		INPN	trisannuelle
Espaces forestiers	Suivi de l'évolution des superficies boisées		commune	trisannuelle

d - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution de l'aspect extérieur des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	nombre de constructions repérées dont la préservation n'est pas assurée		commune	annuelle

e - les besoins en matière de mobilité

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Diminution des obligations de transport motorisé	Linéaire de circulations douces ajouté ou amélioré (en centaines de mètres)		commune	annuelle
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus	à Ormoy		INSEE	trisannuelle
	dans une autre commune de l'agglomération			
Équipement automobile des ménages	ménages possédant au moins 1 voiture			
	ménages possédant au moins 2 voitures ou plus			
Moyen de transport utilisé pour se rendre au travail	Voiture, camion, fourgonnette			
	transports en commun			
	pas de transport			
	marche et deux-roues			

f - la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de bourg

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Évolution du secteur de point de vue depuis l'entrée nord	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue		commune	annuelle
Évolution du secteur de point de vue depuis l'entrée sud	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue		commune	annuelle
Évolution du secteur de point de vue depuis l'entrée est	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue		commune	annuelle
Évolution du secteur de point de vue depuis l'entrée ouest	présence d'une ou plusieurs constructions nouvelles, nature de l'occupation des sols, plantations : éléments susceptibles de porter atteinte au secteur de point de vue		commune	annuelle

g - la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,

en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et commerciaux, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Logements sociaux	Nombre de logements sociaux construits		commune	annuelle
Statut d'occupation des logements	propriétaires		INSEE	trisannuelle
	locataires		INSEE	trisannuelle
	logés gratuitement		INSEE	trisannuelle
Équipements	Équipements collectifs réalisés depuis 2021		commune	annuelle
	Équipements collectifs améliorés, transformés... depuis 2021		commune	annuelle
	Évolution des effectifs scolaires		Inspection académique	annuelle
Emploi et activité	Nombre total d'entreprises créées tous secteurs		INSEE	annuelle
	Nombre total d'entreprises individuelles créées		INSEE	annuelle
	Évolution de la proportion de chômeurs		INSEE	annuelle
	Évolution de l'indicateur de concentration d'emplois		INSEE	annuelle
	Évolution de la proportion d'actifs résidant sur la commune ayant un emploi		INSEE	annuelle
Communications électroniques	Nombre de logements raccordés		commune	annuelle
	Nombre de locaux d'activités économiques raccordés		Syndicat mixte ouvert	annuelle
	Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau (en centaines de mètres)		Syndicat mixte ouvert	annuelle

h - la sécurité et la salubrité publiques

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Accidentologie	nombre de décès par accident de la circulation routière et situation géographique		Préfet, département et gendarmerie	annuelle
Eau potable	Analyse de la qualité de l'eau distribuée		ARS	annuelle
	Évolution du nombre d'abonnés		Syndicat	annuelle
	Évolution du nombre de branchements		Agglomération	annuelle
	Évolution du volume consommé		Agglomération	annuelle
	Évolution du rendement du réseau en %		Agglomération	annuelle
<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Eaux usées	Assainissement autonome : suivi de l'analyse de la conformité des installations		Agglomération	
Eaux pluviales	suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction		commune	annuelle
	proportion des superficies des espaces maintenus perméables dans les projets, hors chaussée et trottoir			
	aménagements créés pour améliorer la rétention et le recueil de l'eau de ruissellement sur le domaine public			
Déchets	Évolution du tonnage de déchets produits		délégataire	annuelle
	Évolution tonnage de déchets récoltés aux points d'apport volontaire pour être recyclés		délégataire	annuelle

i - la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Catastrophe naturelle	Arrêté de catastrophe naturelle et nature de l'événement		préfecture	annuelle
Risques relatifs aux zones de cavités souterraines	Déclaration de sinistre		commune	annuelle
Risque retrait-gonflement des argiles	Nombre de constructions en zone d'aléa moyen et faible ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre		commune	annuelle
Nuisances sonores	Évolution des nuisances sonores des infrastructures de transport terrestre		arrêté préfectoral	trisannuelle

j - la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Mares repérées au titre du L151-23 du code de l'urbanisme	présence de pollution, présence d'espèces protégées		commune et conseil départemental	annuelle
Ensembles paysagers repérés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme	présence de pollution, présence d'espèces protégées		commune et conseil départemental	annuelle

k - la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>valeur référence ou cible</i>	<i>source</i>	<i>périodicité</i>
Consommation électrique	Évolution en KWh de l'éclairage public		syndicat d'électrification	annuelle
Réduction de l'émission de gaz à effet de serre	Nombre de bornes de recharges véhicules électriques ou hybrides installées sur domaine public			
Consommation énergétique de l'habitat	Nombre de constructions basse consommation ou à énergie positive achevées			
	nombre d'installations de production d'énergie renouvelable à partir de géothermie			
	nombre d'installations d'énergie renouvelable solaire ou photovoltaïque			
Qualité de l'air	Évolution du trafic sur les voies départementales		département	trisannuelle
	Indice CITEAIR relevé à la station la plus proche			annuelle

8. Lexique

Desserrement des ménages : diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, à l'augmentation des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile familial, au vieillissement de la population

La population sans double compte : comprend toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite «sans double compte» (Psdc) car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

Variation totale de population : différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

Solde migratoire : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

Taux de variation global (%): mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.

Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

Ménage : ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

La population active comprend : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent.

Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement.

Les chômeurs au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées «chômeurs» sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l'Anpe), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail.

Le taux de chômage correspond au pourcentage de chômeurs dans la popu-

lation active. Le taux de chômage par classe d'âge correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s'agit du taux de chômage au sens du recensement.

Le taux d'activité est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

L'emploi au lieu de travail comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

Le secteur d'activité est celui de l'activité principale exercée par l'établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (Nes).

Surface agricole utile (SAU)

La surface agricole utile (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales,), et comme précisé plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.

Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges de la commune, il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes. Lorsqu'on parle de SAU de la commune, il s'agit de la SAU localisée dans la commune.

Exploitation agricole

Pour qu'une unité économique soit considérée comme exploitation agricole, 3 conditions doivent être requises :

- 1) produire des produits agricoles
- 2) avoir une gestion indépendante
- 3) avoir une certaine dimension :

soit une SAU (surface agricole utile) ≥ 1 hectare

soit une superficie en cultures spécialisée ≥ 20 ares

soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en nombre d'animaux ou en volume de production

Les zones humides sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

bassin versant ou bassin hydrographique : portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan

La trame verte est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...] *Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009*

Un corridor écologique, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus.

ZPS : zone de protection spéciale (directive oiseaux Natura 2000), établie sur un site abritant des populations d'oiseaux remarquables, ou des espèces migratrices à la venue régulière.

ZSC : zone spéciale de conservation (directive habitat Natura 2000), recouvre un habitat naturel d'intérêt européen représentatif d'une région biogéographique, ou en voie de régression ou de disparition, soit un habitat abritant des espèces elles-mêmes remarquables ou en danger.

Znieff de type I : sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux

Znieff de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

Znieff de type II : ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs Znieff de type I. Ils désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

9. Annexes

Plan local d'urbanisme d'ORMOY

Questionnaire destiné aux agriculteurs

La commune d'Ormoys révisé son plan local d'urbanisme, document qui traduit le projet de la commune et fixe les règles de constructibilité. L'objectif de ce questionnaire est de connaître chaque exploitation pour intégrer au mieux ses projets éventuels (5 à 10 ans) dans le plan local d'urbanisme. Les données de ce questionnaire restent confidentielles et n'apparaîtront dans le Plu que sous forme de synthèse.

Votre exploitation

Adresse du site d'exploitation :	Du siège : 10 rue des Tréaies 28240 ORMOY Du ou des sites d'exploitation à Ormoys : Rue S ^t Fiacre
Nom : Prénom : Âge de l'exploitant :	CHALLES Sébastien 46 ans
Forme juridique de l'exploitation :	SCEA
Nombre d'employés :	Famille : Salarié : 1
Surface agricole utile (Sau)	SAU totale : 250 .. hectares SAU à Ormoys : 163 .. hectares

Votre activité

		Cocher si vrai	Précisions
Cultures :	Grandes cultures/polyculture	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Cultures spécialisées		
	Prairie, cultures fourragères		
	Autres cultures		
Élevage	Nombre de têtes		Précisions
	Bovins, ovins, volailles, autres... (préciser)		
Autres activités	Cocher si vrai		Précisions
	Exploitation forestière		
	Autres (préciser)		
Diversification	Vente à la ferme, tourisme vert, ferme pédagogique... (préciser)		Précisions
Installation classée pour la protection de l'environnement	Cocher si vrai		Précisions
	Oui		
Besoins de mise aux normes	Non	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Oui :		
	Non :	<input checked="" type="checkbox"/>	

Description de votre exploitation

Pouvez-vous situer ou nommer sur le plan ci-joint les **bâtiments à usage agricole**, bâtiments d'élevage, d'habitation, de stockage, le siège d'exploitation, le gîte rural etc. ? Insistez particulièrement sur les bâtiments contenant des **animaux**.

Dispositifs particuliers

	Cocher si vrai
Plan d'épandage	
Cahier des charges particulier (semences, bio, label...)	
Réseau de drainage	
Réseau d'irrigation	
Dispositif de séchage des récoltes	<input type="checkbox"/> ou <input checked="" type="checkbox"/>
Groupe frigorifique	
...	
...	
...	

Bâtiments pouvant changer de destination

Il est possible de repérer des bâtiments pouvant changer de destination à condition notamment de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit en général de bâtiments à valeur patrimoniale, par exemple une grange devenant une habitation, un gîte...

Vous pouvez dès maintenant réfléchir aux bâtiments qui pourraient bénéficier de cette disposition.

Plan du site d'exploitation

Circulation des engins

Sur le plan ci-dessous, pouvez-vous nous faire part de vos difficultés de circulation ou d'accès aux parcelles.



Vos projets

Quel devenir pour votre exploitation : poursuite de l'activité, développement... ?

		Oui	Non
Devenir de l'exploitation dans les 10 ans à venir	Poursuite de l'activité ?	X	
	Si non, un successeur est-il souhaité voire pressenti ?		
Besoins de nouveaux bâtiments si oui lesquels ?	Pas dans l'immédiat.		
Besoins de nouveaux aménagement s, si oui lesquels ?	Voir § 2 ci-dessous.		
Besoin de nouvelles installations , si oui lesquelles ?			
Besoins de foncier , si oui où et combien ?			

Votre avis nous intéresse

Que pensez-vous du développement de l'activité agricole dans votre commune ou plus largement sur le territoire ?

Quelles sont les relations de voisinage ?

N'hésitez pas à indiquer tout ce qui vous vient à l'esprit concernant l'évolution de la commune, vos préoccupations en lien avec la constructibilité ou le foncier.

Avez-vous des projets ou de simples idées pour valoriser le bois, valorisation des productions agricoles... ?

- 1) Je souhaite que les terres agricoles classées actuellement "curieux" soient remises en terres agricoles dans le nouveau PLU, ceci afin de préserver le caractère agricole de la commune.
- 2) En matière de circulation je souhaiterais que l'interdiction de tourner à gauche sur la D26 en direction de la RN154 soit modifiée en ajoutant "Sauf engins agricoles" afin d'éviter la traversée de la commune pour accéder aux bâtiments de l'exploitation.

Plan local d'urbanisme d'ORMOY

Questionnaire destiné aux agriculteurs

La commune d'Ormay révisé son plan local d'urbanisme, document qui traduit le projet de la commune et fixe les règles de constructibilité. L'objectif de ce questionnaire est de connaître chaque exploitation pour intégrer au mieux ses projets éventuels (5 à 10 ans) dans le plan local d'urbanisme. Les données de ce questionnaire restent confidentielles et n'apparaîtront dans le PLU que sous forme de synthèse.

Votre exploitation

Adresse du site d'exploitation : <i>M Rue Des Tilleries 28210 ORMOY</i>	Du siège : Du ou des sites d'exploitation à Ormay :
Nom : <i>PREVOST</i> Prénom : <i>Patrick</i> Âge de l'exploitant :	
Forme juridique de l'exploitation :	
Nombre d'employés : <i>0</i>	Famille : Salarié :
Surface agricole utile (SAU)	SAU totale : <i>56</i> hectares SAU à Ormay : hectares

Votre activité

		Cocher si vrai	Précisions
Cultures	Grandes cultures/polyculture	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Cultures spécialisées		
	Prairie, cultures fourragères		
	Autres cultures		
		Nombre de têtes	Précisions
Élevage	Bovins, ovins, volailles, autres... (préciser)		
		Cocher si vrai	Précisions
Autres activités	Exploitation forestière		
	Autres (préciser)		
		Précisions	
Diversification	Vente à la ferme, tourisme vert, ferme pédagogique... (préciser)		
		Cocher si vrai	Précisions
Installation classée pour la protection de l'environnement	Oui		
	Non		
Besoins de mise aux normes	Oui :		
	Non :		

Description de votre exploitation

Pouvez-vous situer ou nommer sur le plan ci-joint les **bâtiments à usage agricole**: bâtiments d'élevage, d'habitation, de stockage, le siège d'exploitation, le gîte rural etc. ? Insistez particulièrement sur les bâtiments contenant des **animaux**.

Dispositifs particuliers

	Cocher si vrai
Plan d'épandage	
Cahier des charges particulier (semences, bio, label...)	
Réseau de drainage	
Réseau d'irrigation	
Dispositif de séchage des récoltes	
Groupe frigorifique	
...	
...	
...	

Bâtiments pouvant changer de destination

Il est possible de repérer des bâtiments pouvant changer de destination à condition notamment de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit en général de bâtiments à valeur patrimoniale, par exemple une grange devenant une habitation, un gîte... Vous pouvez dès maintenant réfléchir aux bâtiments qui pourraient bénéficier de cette disposition.

Plan du site d'exploitation

Circulation des engins

Sur le plan ci-dessous, pouvez-vous nous faire part de vos difficultés de circulation ou d'accès aux parcelles.



Vos projets

Quel devenir pour votre exploitation : poursuite de l'activité, développement... ?

		Oui	Non
Devenir de l'exploitation dans les 10 ans à venir	Poursuite de l'activité ?		X
	Si non, un successeur est-il souhaité voire pressenti ?	X	
Besoins de nouveaux bâtiments si oui lesquels ?			
Besoins de nouveaux aménagements , si oui lesquels ?			
Besoin de nouvelles installations , si oui lesquelles ?			
Besoins de foncier , si oui où et combien ?			

Votre avis nous intéresse

Que pensez-vous du développement de l'activité agricole dans votre commune ou plus largement sur le territoire ?

Quelles sont les relations de voisinage ?

N'hésitez pas à indiquer tout ce qui vous vient à l'esprit concernant l'évolution de la commune, vos préoccupations en lien avec la constructibilité ou le foncier.

Avez-vous des projets ou de simples idées pour valoriser le bois, valorisation des productions agricoles... ?

Je souhaiterais qu'une partie de ma propriété rue des Tilleuls de Sienne soit constructible (ou plusieurs terrains à bâtir). Certains bâtiments agricoles ne me seront plus utiles à l'avenir -

Plan local d'urbanisme d'ORMOY

Questionnaire destiné aux agriculteurs

La commune d'Ormoys révisé son plan local d'urbanisme, document qui traduit le projet de la commune et fixe les règles de constructibilité. L'objectif de ce questionnaire est de connaître chaque exploitation pour intégrer au mieux ses projets éventuels (5 à 10 ans) dans le plan local d'urbanisme. Les données de ce questionnaire restent confidentielles et n'apparaîtront dans le PLU que sous forme de synthèse.

Votre exploitation

Adresse du site d'exploitation :	Du siège : 9 rue de Beaulieu 28170 VERCI	
	Du ou des sites d'exploitation à Ormoys :	
Nom : GUILLET		
Prénom : LAURENT		
Âge de l'exploitant : 53		
Forme juridique de l'exploitation : EARL GUILLET		
Nombre d'employés :	Famille :	
	Salarié :	
Surface agricole utile (SAU)	SAU totale : 112 hectares	
	SAU à Ormoys : 4 hectares	

Votre activité

		Cocher si vrai	Précisions
Cultures	Grandes cultures/polyculture	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Cultures spécialisées		
	Prairie, cultures fourragères		
	Autres cultures		
		Nombre de têtes	Précisions
Élevage	Bovins, ovins, volailles, autres... (préciser)		
		Cocher si vrai	Précisions
Autres activités	Exploitation forestière		
	Autres (préciser)		
			Précisions
Diversification	Vente à la ferme, tourisme vert, ferme pédagogique... (préciser)		
		Cocher si vrai	Précisions
Installation classée pour la protection de l'environnement	Oui		
	Non	<input checked="" type="checkbox"/>	
Besoins de mise aux normes	Oui :		
	Non :		

Description de votre exploitation

Pouvez-vous situer ou nommer sur le plan ci-joint les **bâtiments à usage agricole**, bâtiments d'élevage, d'habitation, de stockage, le siège d'exploitation, le gîte rural etc. **Insistez particulièrement sur les bâtiments contenant des animaux.**

Dispositifs particuliers

	Cocher si vrai
Plan d'épandage	<input checked="" type="checkbox"/>
Cahier des charges particulier (semences, bio, label...)	<input type="checkbox"/>
Réseau de drainage	<input type="checkbox"/>
Réseau d'irrigation	<input type="checkbox"/>
Dispositif de séchage des récoltes	<input type="checkbox"/>
Groupe frigorifique	<input type="checkbox"/>
...	<input type="checkbox"/>
...	<input type="checkbox"/>
...	<input type="checkbox"/>

Bâtiments pouvant changer de destination

Il est possible de repérer des bâtiments pouvant changer de destination à condition notamment de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit en général de bâtiments à valeur patrimoniale, par exemple une grange devenant une habitation, un gîte... Vous pouvez dès maintenant réfléchir aux bâtiments qui pourraient bénéficier de cette disposition.

Plan du site d'exploitation

Circulation des engins

Sur le plan ci-dessous, pouvez-vous nous faire part de vos difficultés de circulation ou d'accès aux parcelles.



Vos projets

Quei devenir pour votre exploitation : poursuite de l'activité, développement... ?

		Oui	Non
Devenir de l'exploitation dans les 10 ans à venir	Poursuite de l'activité ?	X	
	Si non, un successeur est-il souhaité voire pressenti ?		
Besoins de nouveaux bâtiments si oui lesquels ?	<i>Peut être</i>		
Besoins de nouveaux aménagements , si oui lesquels ?	<i>Peut être</i>		
Besoin de nouvelles installations , si oui lesquelles ?	<i>Peut être</i>		
Besoins de foncier , si oui où et combien ?			

Votre avis nous intéresse

Que pensez-vous du développement de l'activité agricole dans votre commune ou plus largement sur le territoire ?

Quelles sont les relations de voisinage ?

N'hésitez pas à indiquer tout ce qui vous vient à l'esprit concernant l'évolution de la commune, vos préoccupations en lien avec la constructibilité ou le foncier.

Avez-vous des projets ou de simples idées pour valoriser le bois, valorisation des productions agricoles... ?

Plan local d'urbanisme d'ORMOY

Questionnaire destiné aux agriculteurs

La commune d'OrmoY révisé son plan local d'urbanisme, document qui traduit le projet de la commune et fixe les règles de constructibilité. L'objectif de ce questionnaire est de connaître chaque exploitation pour intégrer au mieux ses projets éventuels (5 à 10 ans) dans le plan local d'urbanisme. Les données de ce questionnaire restent confidentielles et n'apparaîtront dans le Plu que sous forme de synthèse.

Buisson Xavier Retraité

Votre exploitation

Adresse du site d'exploitation : 6 rue de Villiers 28210 NERON	Du siège : Du ou des sites d'exploitation à OrmoY :
Nom : BUISSON Prénom : Aurélie et Laura Âge de l'exploitant :	
Forme juridique de l'exploitation : SCEA LES BUISSONNETS	
Nombre d'employés : /	Famille : / Salarié : /
Surface agricole utile (Sau)	SAU totale : 250 hectares SAU à OrmoY : 27 hectares

Votre activité

		Cocher si vrai	Précisions
Cultures	Grandes cultures/polyculture	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Cultures spécialisées	<input type="checkbox"/>	
	Prairie, cultures fourragères	<input type="checkbox"/>	
	Autres cultures	<input type="checkbox"/>	
		Nombre de têtes	Précisions
Élevage	Bovins, ovins, volailles, autres... (préciser)		
		Cocher si vrai	Précisions
Autres activités	Exploitation forestière	<input type="checkbox"/>	
	Autres (préciser)	<input type="checkbox"/>	
			Précisions
Diversification	Vente à la ferme, tourisme vert, ferme pédagogique... (préciser)		
		Cocher si vrai	Précisions
Installation classée pour la protection de l'environnement	Oui	<input type="checkbox"/>	
	Non	<input type="checkbox"/>	
Besoins de mise aux normes	Oui :	<input type="checkbox"/>	
	Non :	<input type="checkbox"/>	

Poursuivre l'activité

Description de votre exploitation

Pouvez-vous situer ou nommer sur le plan ci-joint les **bâtiments à usage agricole**, bâtiments d'élevage, d'habitation, de stockage, le siège d'exploitation, le gîte rural etc. ? Insistez particulièrement sur les bâtiments contenant des **animaux**.

Dispositifs particuliers

	Cocher si vrai
Plan d'épandage	
Cahier des charges particulier (semences, bio, label...)	
Réseau de drainage	
Réseau d'irrigation	
Dispositif de séchage des récoltes	
Groupe frigorifique	
...	
...	
...	

Bâtiments pouvant changer de destination

Il est possible de repérer des bâtiments pouvant changer de destination à condition notamment de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit en général de bâtiments à valeur patrimoniale, par exemple une grange devenant une habitation, un gîte...

Vous pouvez dès maintenant réfléchir aux bâtiments qui pourraient bénéficier de cette disposition.

Plan du site d'exploitation

Plan local d'urbanisme d'ORMOY

Questionnaire destiné aux agriculteurs

La commune d'Ormay révisé son plan local d'urbanisme, document qui traduit le projet de la commune et fixe les règles de constructibilité. L'objectif de ce questionnaire est de connaître chaque exploitation pour intégrer au mieux ses projets éventuels (5 à 10 ans) dans le plan local d'urbanisme. Les données de ce questionnaire restent confidentielles et n'apparaîtront dans le Plu que sous forme de synthèse.

Votre exploitation

Adresse du site d'exploitation :	Du siège : 8 CHE L'ÉTOILE EN BRASSE
	Du ou des sites d'exploitation à Ormay :
Nom : CRISTE	
Prénom : SEBASTIEN	
Âge de l'exploitant : 58 ans	
Forme juridique de l'exploitation : EARL LES ÉTIERS	
Nombre d'employés : 0	Famille : Salaire :
Surface agricole utile (Sau)	SAU totale : 140 hectares SAU à Ormay : 13 hectares

Votre activité

		Cocher si vrai	Précisions
Cultures	Grandes cultures/polyculture	<input checked="" type="checkbox"/>	COLZA BLE PNE SUR LA COMMUNE
	Cultures spécialisées	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Prairie, cultures fourragères		
	Autres cultures		
		Nombre de têtes	Précisions
Élevage	Bovins, ovins, volailles, autres... (préciser)		
		Cocher si vrai	Précisions
Autres activités	Exploitation forestière		
	Autres (préciser)		
Diversification	Vente à la ferme, tourisme vert, ferme pédagogique... (préciser)		Précisions
		Cocher si vrai	Précisions
Installation classée pour la protection de l'environnement	Oui		
	Non	<input checked="" type="checkbox"/>	
Besoins de mise aux normes	Oui :		
	Non :	<input checked="" type="checkbox"/>	

Description de votre exploitation

Pouvez-vous situer ou nommer sur le plan ci-joint les **bâtiments à usage agricole**, bâtiments d'élevage, d'habitation, de stockage, le siège d'exploitation, le gîte rural etc. ? Insistez particulièrement sur les bâtiments contenant des **animaux**.

Dispositifs particuliers

	Cocher si vrai
Plan d'épandage	
Cahier des charges particulier (semences, bio, label...)	✓ PAS SUR LA COMMUNE
Réseau de drainage	
Réseau d'irrigation	✓ PAS SUR LA COMMUNE
Dispositif de séchage des récoltes	✓ PAS
Groupe frigorifique	
...	
...	
...	

Bâtiments pouvant changer de destination

Il est possible de repérer des bâtiments pouvant changer de destination à condition notamment de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit en général de bâtiments à valeur patrimoniale, par exemple une grange devenant une habitation, un gîte...

Vous pouvez dès maintenant réfléchir aux bâtiments qui pourraient bénéficier de cette disposition.

Plan du site d'exploitation

Vos projets

Quel devenir pour votre exploitation : poursuite de l'activité, développement... ?

		Oui	Non
Devenir de l'exploitation dans les 10 ans à venir	Poursuite de l'activité ?	✓	
	Si non, un successeur est-il souhaité voire pressenti ?		
Besoins de nouveaux bâtiments si oui lesquels ?			✓
Besoins de nouveaux aménagements, si oui lesquels ?			✓
Besoin de nouvelles installations, si oui lesquelles ?			✓
Besoins de foncier, si oui où et combien ?		✓ pas sur Gray	

Votre avis nous intéresse

Que pensez-vous du développement de l'activité agricole dans votre commune ou plus largement sur le territoire ?

Quelles sont les relations de voisinage ?

N'hésitez pas à indiquer tout ce qui vous vient à l'esprit concernant l'évolution de la commune, vos préoccupations en lien avec la constructibilité ou le foncier.

Avez-vous des projets ou de simples idées pour valoriser le bois, valorisation des productions agricoles... ?

Plan local d'urbanisme d'ORMOY

Questionnaire destiné aux agriculteurs

La commune d'Ormay révisé son plan local d'urbanisme, document qui traduit le projet de la commune et fixe les règles de constructibilité. L'objectif de ce questionnaire est de connaître chaque exploitation pour intégrer au mieux ses projets éventuels (5 à 10 ans) dans le plan local d'urbanisme. Les données de ce questionnaire restent confidentielles et n'apparaîtront dans le Plu que sous forme de synthèse.

Votre exploitation

Adresse du site d'exploitation :	Du siège : <u>BOUE DE BEAULIEU - LA PARE - 28 rue Nelson</u>		
	Du ou des sites d'exploitation à Ormay : <u>ROUTE DE L'ÉGLISE</u>		
Nom : <u>Mme</u>			
Prénom : <u>GUILAUME</u>			
Âge de l'exploitant : <u>51 ans</u>			
Forme juridique de l'exploitation : <u>EURL (LES DEUX ORNÉS)</u>			
Nombre d'employés :	Familie :		
<u>4 DANS GROUPEMENT EXPLOITATION</u>	Salarié : <u>4</u>		
Surface agricole utile (SAU)	SAU totale : <u>452</u> hectares		
	SAU à Ormay : <u>275</u> hectares		

Votre activité

		Cocher si vrai	Précisions
Cultures	Grandes cultures/polyculture	<input checked="" type="checkbox"/>	CASSIS - GROSCILLES NOUËTES
	Cultures spécialisées	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Prairie, cultures fourragères	<input type="checkbox"/>	
	Autres cultures	<input type="checkbox"/>	
Élevage	Bovins, ovins, volailles, autres... (préciser)	4	CHEVAUX
Autres activités	Exploitation forestière	<input type="checkbox"/>	Précisions
	Autres (préciser)	<input type="checkbox"/>	
Diversification	Vente à la ferme, tourisme vert, ferme pédagogique... (préciser)		Précisions
Installation classée pour la protection de l'environnement	Oui	<input type="checkbox"/>	Précisions
	Non	<input type="checkbox"/>	
Besoins de mise aux normes	Oui :	<input type="checkbox"/>	Précisions
	Non :	<input type="checkbox"/>	

Description de votre exploitation

Pouvez-vous situer ou nommer sur le plan ci-joint les **bâtiments à usage agricole**, bâtiments d'élevage, d'habitation, de stockage, le siège d'exploitation, le gîte rural etc. ? Insistez particulièrement sur les bâtiments contenant des **animaux**.

Dispositifs particuliers

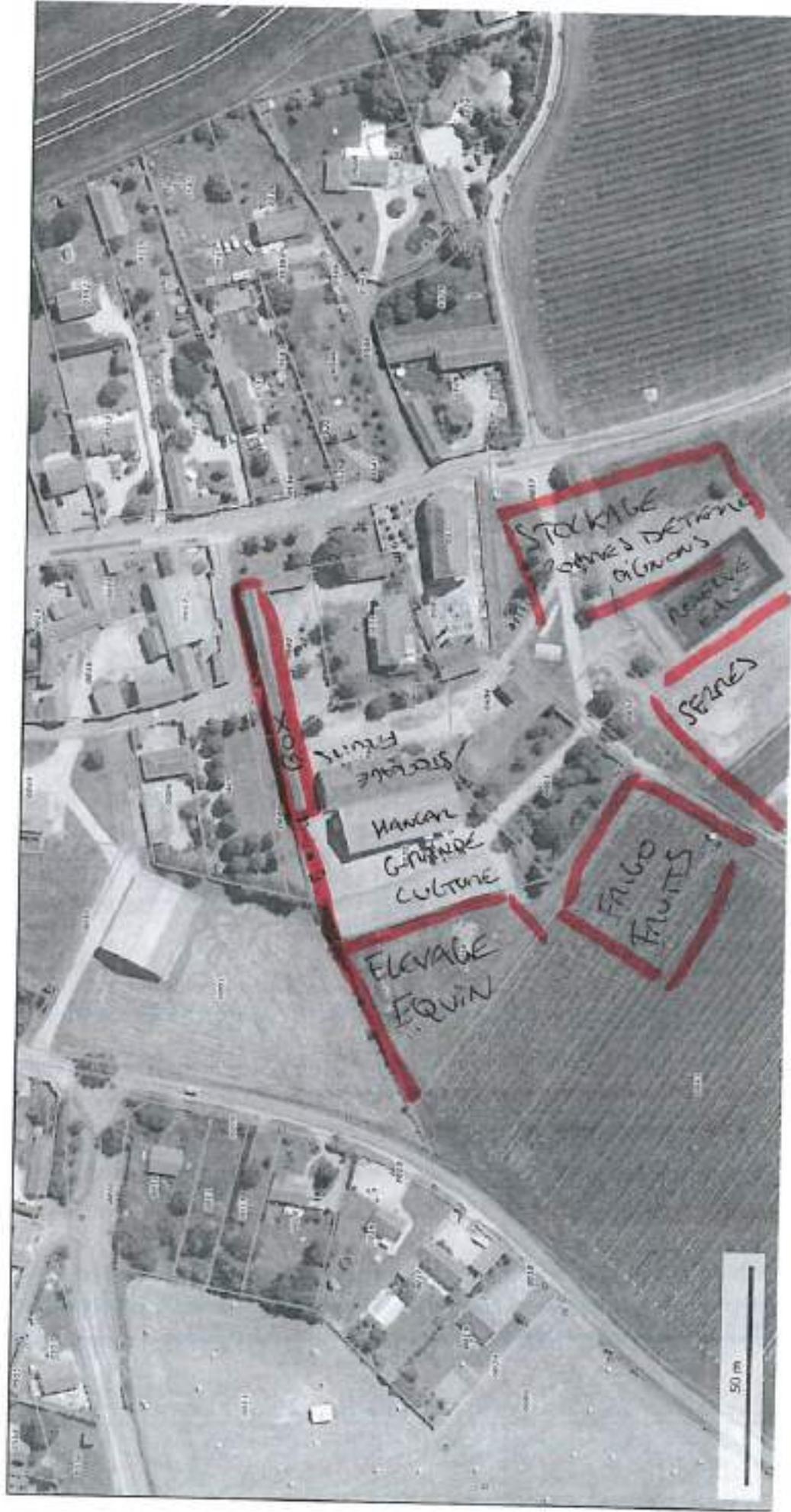
	Cocher si vrai
Plan d'épandage	
Cahier des charges particulier (semences, bio, label...)	
Réseau de drainage	
Réseau d'irrigation	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispositif de séchage des récoltes	<input checked="" type="checkbox"/>
Groupe frigorifique	
...	
...	
...	

Bâtiments pouvant changer de destination

Il est possible de repérer des bâtiments pouvant changer de destination à condition notamment de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit en général de bâtiments à valeur patrimoniale, par exemple une grange devenant une habitation, un gîte...
Vous pouvez dès maintenant réfléchir aux bâtiments qui pourraient bénéficier de cette disposition.

Plan du site d'exploitation



TOUT LE CORPS DE FERME EST EN BAIL AGRICOLE
AU NON DE L'EAU LES DEUX ORNES -

Vos projets

Quel devenir pour votre exploitation : poursuite de l'activité, développement... ?

		Oui	Non
Devenir de l'exploitation dans les 10 ans à venir	Poursuite de l'activité ?	X	
	Si non, un successeur est-il souhaité voire pressenti ?		
Besoins de nouveaux bâtiments si oui lesquels ?	STOCKAGE POMME DE TERRE OIGNONS -	X	
Besoins de nouveaux aménagements, si oui lesquels ?	AMENAGEMENT BATIMENTS POUR ELEVAGE EQUIN	X	
Besoin de nouvelles installations, si oui lesquelles ?	INSTALLATIONS HORTICOLES = TUNNELS - SERRES	X	
Besoins de foncier, si oui où et combien ?			

Votre avis nous intéresse

Que pensez-vous du développement de l'activité agricole dans votre commune ou plus largement sur le territoire ?

Quelles sont les relations de voisinage ?

N'hésitez pas à indiquer tout ce qui vous vient à l'esprit concernant l'évolution de la commune, vos préoccupations en lien avec la constructibilité ou le foncier.

Avez-vous des projets ou de simples idées pour valoriser le bois, valorisation des productions agricoles... ?

IL FAUT SANCTIONNER L'ACCES A L'ACTIVITE
AGRIQUE, C'EST ADIRE LES ACCES AUX
BATIMENTS D'EXPLOITATION -

FACILITER L'IMPLANTATION DE NOUVEAUX
BATIMENTS AGRICOLE -> HAUBANS AVEC
PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

PERMETTRE LA CREATION DE RESERVES
D'EAU POUR L'IRRIGATION -

Plan local d'urbanisme d'ORMOY

Questionnaire destiné aux agriculteurs

La commune d'Ormoys révisé son plan local d'urbanisme, document qui traduit le projet de la commune et fixe les règles de constructibilité. L'objectif de ce questionnaire est de connaître chaque exploitation pour intégrer au mieux ses projets éventuels (5 à 10 ans) dans le plan local d'urbanisme. Les données de ce questionnaire restent confidentielles et n'apparaîtront dans le PLU que sous forme de synthèse.

Votre exploitation

Levilain Mathieu

Adresse du site d'exploitation : 3 bis rue Georges Baret 28170 Sairé	Durée : Du ou des sites d'exploitation à Ormoys :
Nom : Levilain Prénom : Mathieu Âge de l'exploitant : 43 ans	
Forme juridique de l'exploitation : nom propre	
Nombre d'employés : 0	Famille : 0 Salarié : 0
Surface agricole utile (SAU)	SAU totale : 17,531 hectares SAU à Ormoys : 3,24 hectares

Votre activité

		Cacher si vrai	Précisions
Cultures	Grandes cultures/polyculture	<input checked="" type="checkbox"/>	blé orge hiver printemps colza Pas hiver
	Cultures spécialisées		
	Prairie, cultures fourragères		
	Autres cultures		
Élevage	Bovins, ovins, volailles, autres... (préciser)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Nombre de têtes		Précisions
Autres activités	Exploitation forestière	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Autres (préciser)	<input checked="" type="checkbox"/>	
Diversification	Vente à la ferme, tourisme vert, ferme pédagogique... (préciser)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Installation classée pour la protection de l'environnement	Oui		Précisions
	Non	<input checked="" type="checkbox"/>	
Besoins de mise aux normes	Oui :		Précisions
	Non :	<input checked="" type="checkbox"/>	

Description de votre exploitation

Pouvez-vous situer ou nommer sur le plan ci-joint les **bâtiments à usage agricole**, bâtiments d'élevage, d'habitation, de stockage, le siège d'exploitation, le gîte rural etc. ? Insistez particulièrement sur les bâtiments contenant des **animaux**.

Dispositifs particuliers

	Cocher si vrai
Plan d'épandage	<input checked="" type="checkbox"/>
Cahier des charges particulier (semences, bio, label...)	<input checked="" type="checkbox"/>
Réseau de drainage	<input checked="" type="checkbox"/>
Réseau d'irrigation	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispositif de séchage des récoltes	<input checked="" type="checkbox"/>
Groupe frigorifique	<input checked="" type="checkbox"/>
...	
...	
...	

Bâtiments pouvant changer de destination

Il est possible de repérer des bâtiments pouvant changer de destination à condition notamment de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit en général de bâtiments à valeur patrimoniale, par exemple une grange devenant une habitation, un gîte... Vous pouvez dès maintenant réfléchir aux bâtiments qui pourraient bénéficier de cette disposition.

Plan du site d'exploitation

Circulation des engins

Sur le plan ci-dessous, pouvez-vous nous faire part de vos difficultés de circulation ou d'accès aux parcelles.



Vos projets

Que devenir pour votre exploitation : poursuite de l'activité, développement... ?

		Oui	Non
Devenir de l'exploitation dans les 10 ans à venir	Poursuite de l'activité ?	✓	
	Si non, un successeur est-il souhaité voire pressenti ?		
Besoins de nouveaux bâtiments si oui lesquels ?			✓
Besoins de nouveaux aménagements , si oui lesquels ?			✓
Besoin de nouvelles installations , si oui lesquelles ?			✓
Besoins de foncier , si oui où et combien ?			✓

Votre avis nous intéresse

Que pensez-vous du développement de l'activité agricole dans votre commune ou plus largement sur le territoire ?

Quelles sont les relations de voisinage ?

N'hésitez pas à indiquer tout ce qui vous vient à l'esprit concernant l'évolution de la commune, vos préoccupations en lien avec la constructibilité ou le foncier.

Avez-vous des projets ou de simples idées pour valoriser le bois, valorisation des productions agricoles... ?

ORMOY

Plan Local d'Urbanisme

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Révision du PLU prescrite le 20 septembre 2022
Projet de PLU arrêté le 2 juillet 2024

PLU approuvé le 10 juin 2025

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
10 juin 2025
approuvant le plan local
d'urbanisme d'Ormoiy

Le maire,
Sylvie CHALLES

Date : **28 mai 2025**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **1.2**



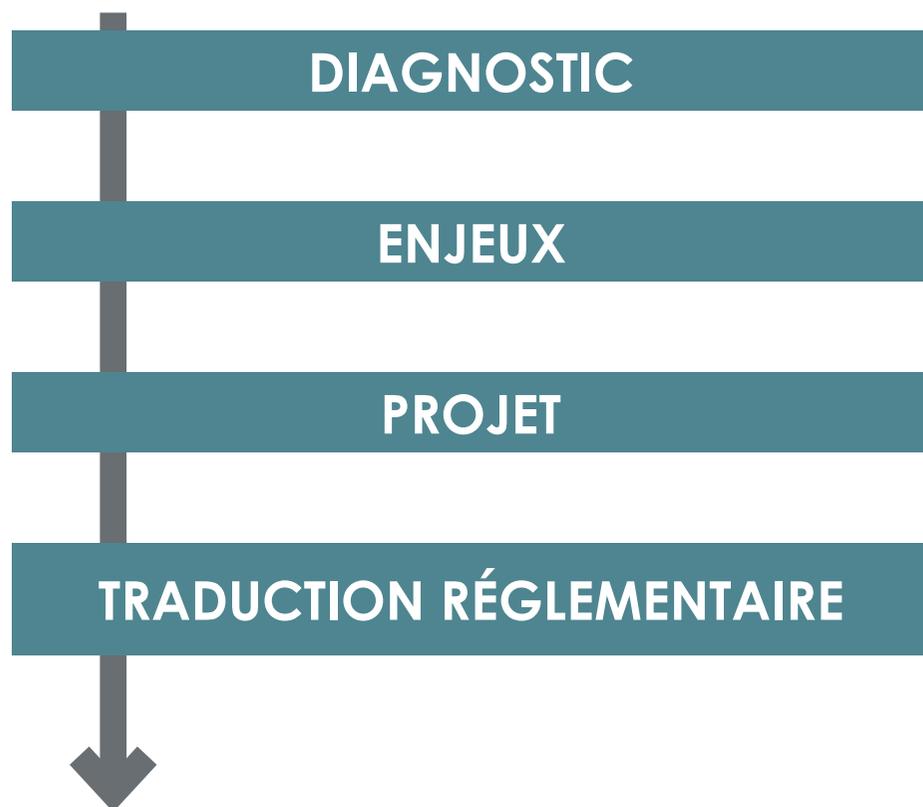
Le Plan Local d'Urbanisme

La procédure

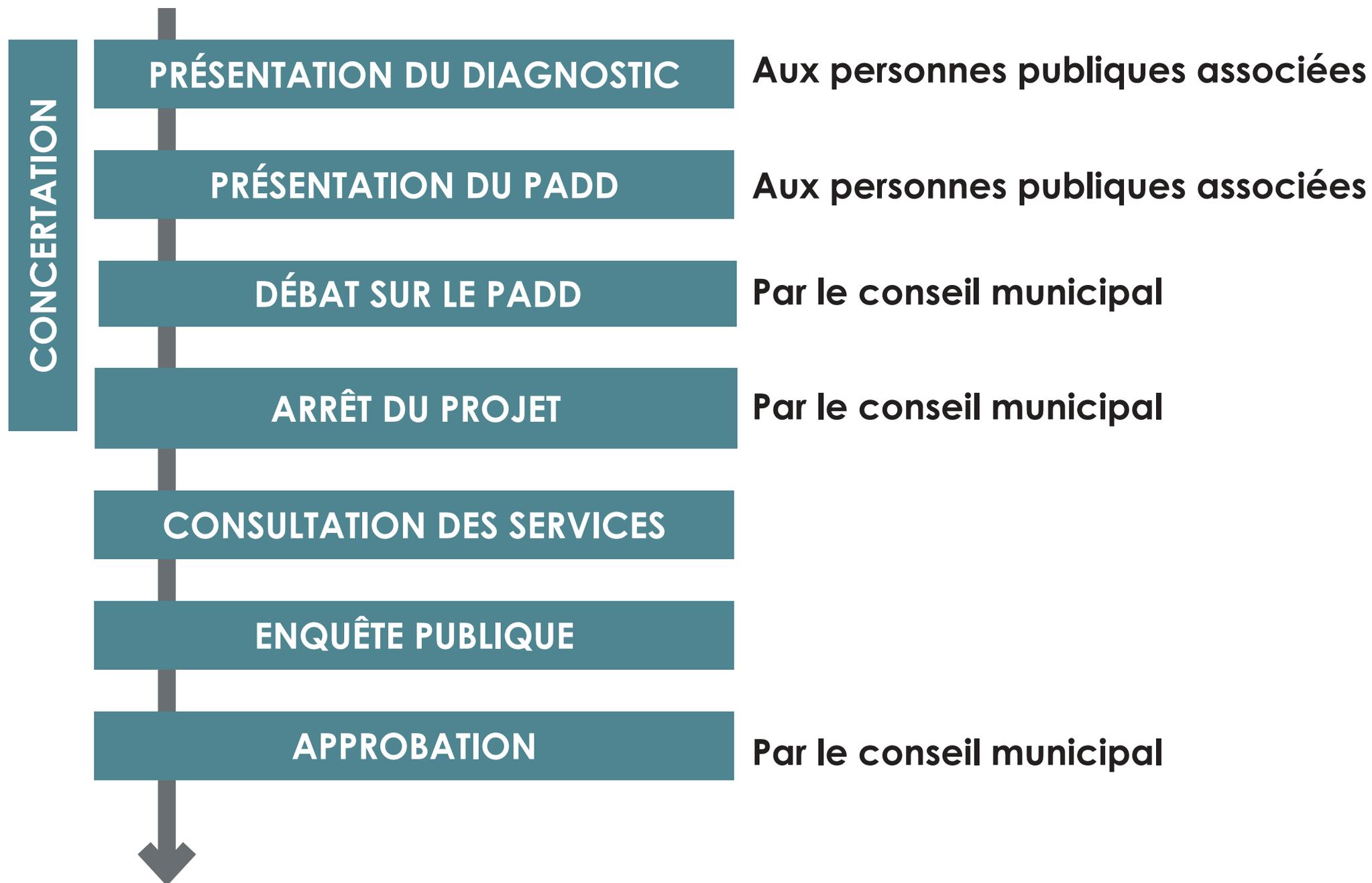
Pourquoi ?

Définir le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir et se donner les moyens de le mettre en œuvre.

Comment ?



Les principales étapes



Diagnostic du territoire

Synthèse des enjeux

Le renouvellement de la population

Une densification maîtrisée du tissu bâti

La gestion des risques et la prise en compte des changements climatiques

L'interrogation sur le maintien du projet de carrière sur le territoire

La mise en valeur des continuités écologiques

Projet de territoire

LE PADD C'EST QUOI ?

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs
- les réseaux d'énergie

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Les justifications des orientations et objectifs du présent PADD figurent au rapport de présentation.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE



ILS PERMETTENT DE JUSTIFIER LES CHOIX FAITS DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES



Axe 1 - Préserver le cadre de vie rural

Axe 2 - Prôner un développement raisonné et durable

Axe 3 - Engager la commune dans les transitions écologiques et énergétiques

Principes d'aménagement

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Axe 1 - Préserver le cadre de vie rural

Objectif 1a : Maintenir le caractère rural des espaces bâtis

- Veiller à l'aspect des nouvelles constructions et au traitement des parcelles
- Intégrer les aspects patrimoniaux dans l'implantation des futures constructions (trame viaire historique, valorisation des anciens corps de ferme ...)

Objectif 1b : Préserver le paysage

- Poursuivre les efforts en matière d'insertion paysagère et de mise en valeur du caractère rural de la commune (traitement paysager des espaces publics par ex)
- Repérer et protéger les éléments du patrimoine bâti et naturel de la commune (mares, arsenal, pompes ...).

Principes d'aménagement

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Axe 2 - Prôner un développement raisonné et durable

Objectif 2a : Accompagner le renouvellement de la population

- Prendre en compte le desserrement des ménages
- Favoriser le renouvellement de la population (diversification de l'offre)

Objectif 2b : Permettre le développement de l'activité économique adaptée au territoire

- Permettre à l'activité artisanale de se développer dans le tissu bâti
- Accompagner la diversification de l'activité agricole (dans le prolongement de l'acte de production)

Principes d'aménagement

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Axe 3 - Engager la commune dans les transitions écologiques et énergétiques

Objectif 3a : Entrer dans une démarche de sobriété foncière

- Réduire la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années
- Mobiliser le potentiel foncier dans le tissu bâti existant

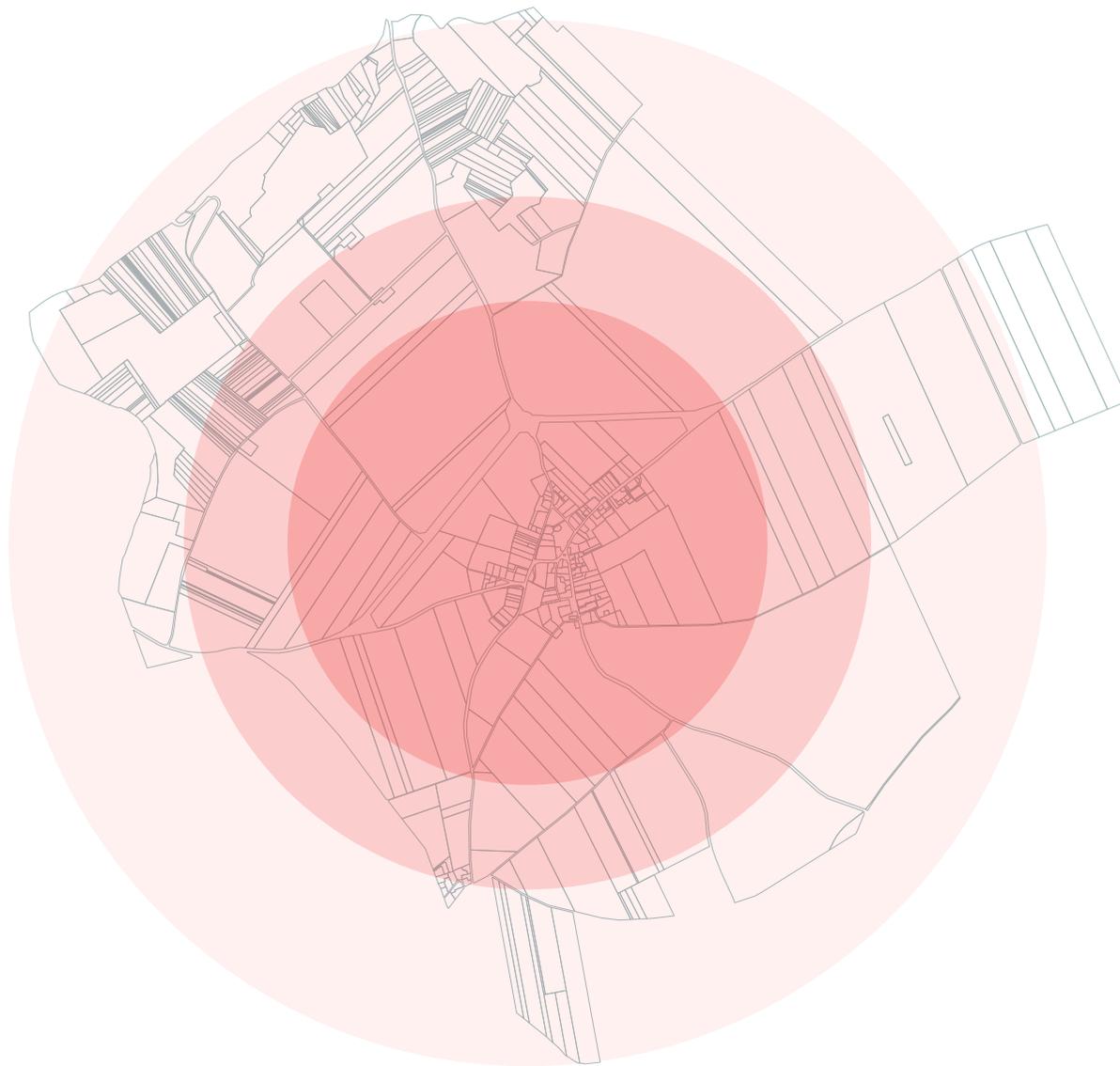
Objectif 3b : Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques

- Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale
- Favoriser la nature en ville / préserver les cœurs d'îlots et les mares

Objectif 3c : Accompagner le territoire dans la transition énergétique

- Encourager le déploiement des énergies renouvelables adaptées au territoire
- Prendre en compte les dispositifs d'économie d'énergies

Potentiel de densification



Bilan du potentiel de logements

Dents creuses : **5 logements**
(rétention foncière 33%)

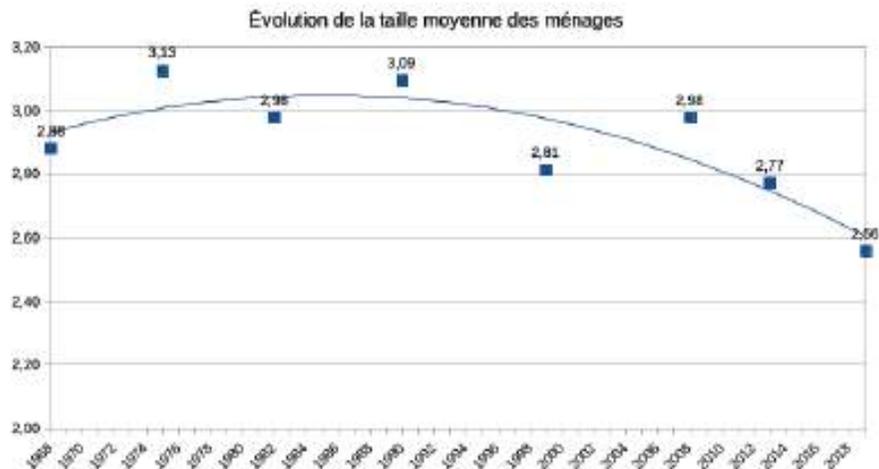
Renouvellement urbain : **2 logements**
(20% du potentiel estimé)

Bilan des projets en cours

Coups partis : **7 logements**
(constructions à venir à l'ouest du bourg)

Un total de 14 logt
(pour le renouvellement)

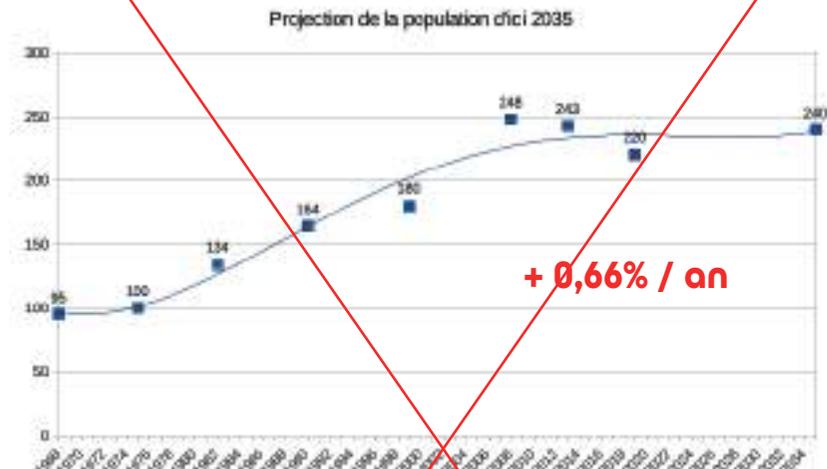
Scénario 1 «Renouvellement maîtrisé»



	2022	2035
nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans	-	98
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	86	-
Population des ménages	220	220
nombre d'occupants moyen par ménage	2,56	2,25

Soit un besoin initial de **12 logements**

Scénario 2 «croissance raisonnée»

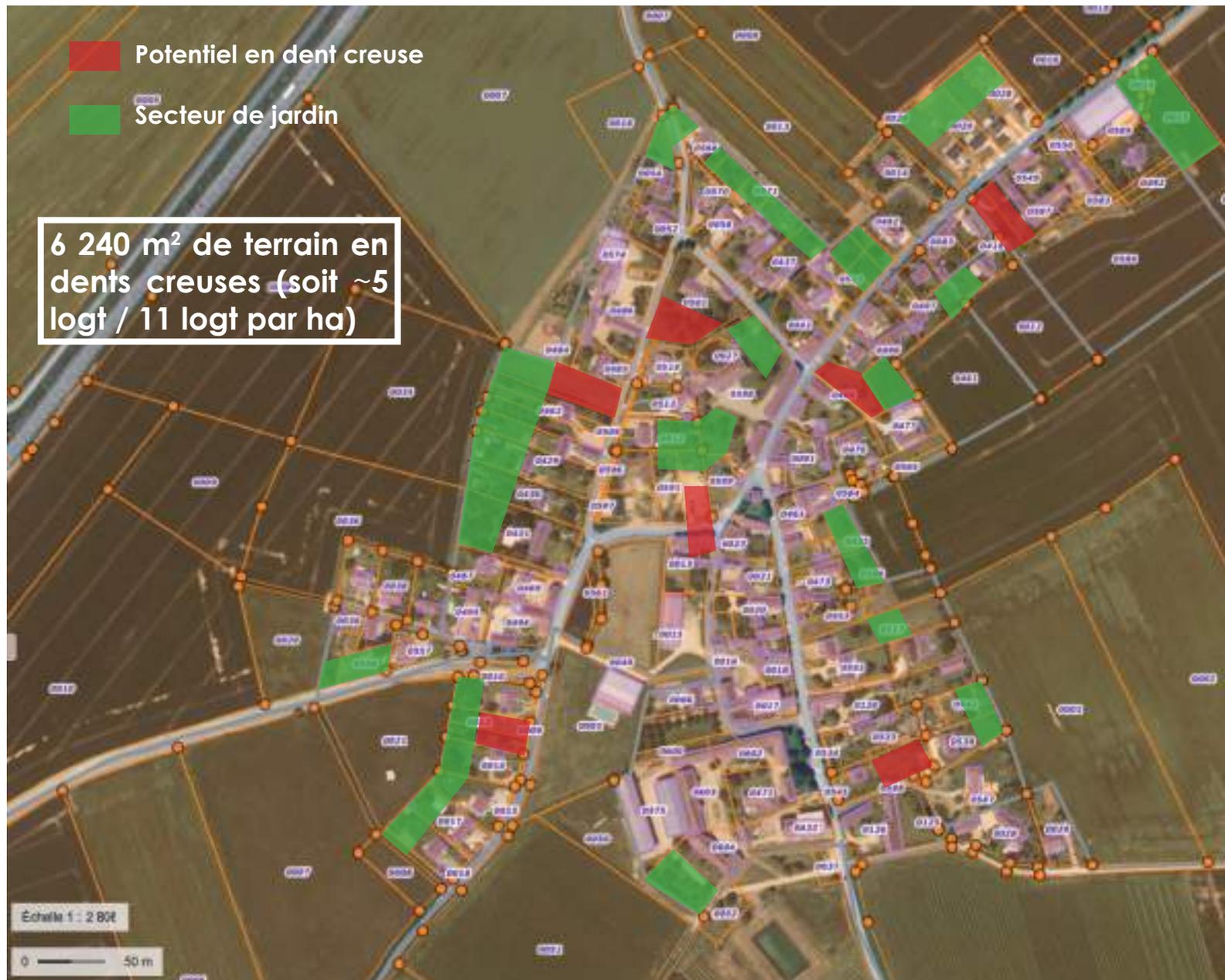


Hypothèse 1, taux d'augmentation annuel moyen : 0,66 %		
	Population totale	Habitants supplémentaires
2022	220	
2023	221	1
2024	222	2
2025	223	3
2026	224	4
2027	225	5
2028	226	6
2029	227	7
2030	228	8
2031	229	9
2032	230	10
2033	231	11
2034	232	12
2035	240	20
	soit une augmentation de :	8,9%

Soit **9 à 10 logements** supplémentaires
(en plus du besoin initial de 12 logts)

Secteur à densifier

Potentiel en dents creuses



Consommation d'espace passée

1 ha

Consommés entre 2011 et 2021

0 ha

consommés entre 2013 et 2018

2011-2020: données recensement en déperdition lors de la création de la commune

227 habitants en 2018
-16 par rapport à 2013

88 ménages en 2018
-2 par rapport à 2013

26 emplois en 2018
+3 par rapport à 2013

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP sectorielles

Localisation



Orientations d'aménagement et de programmation



1 habitation supplémentaire

Max R+comble



À partir de l'approbation
du PLU



Légende



Permettre la densification de cette dent creuse avec la construction d'une habitation en tenant compte de l'axe de ruissellement voisin



Maintenir des fonds de parcelle à dominante végétale, permettant la transition avec la zone agricole



Tenir compte de l'axe de ruissellement et veiller à limiter les risques

Orientation d'aménagement et de programmation



2 habitations minimum

Max R+comble



À partir de l'approbation
du PLU



Légende



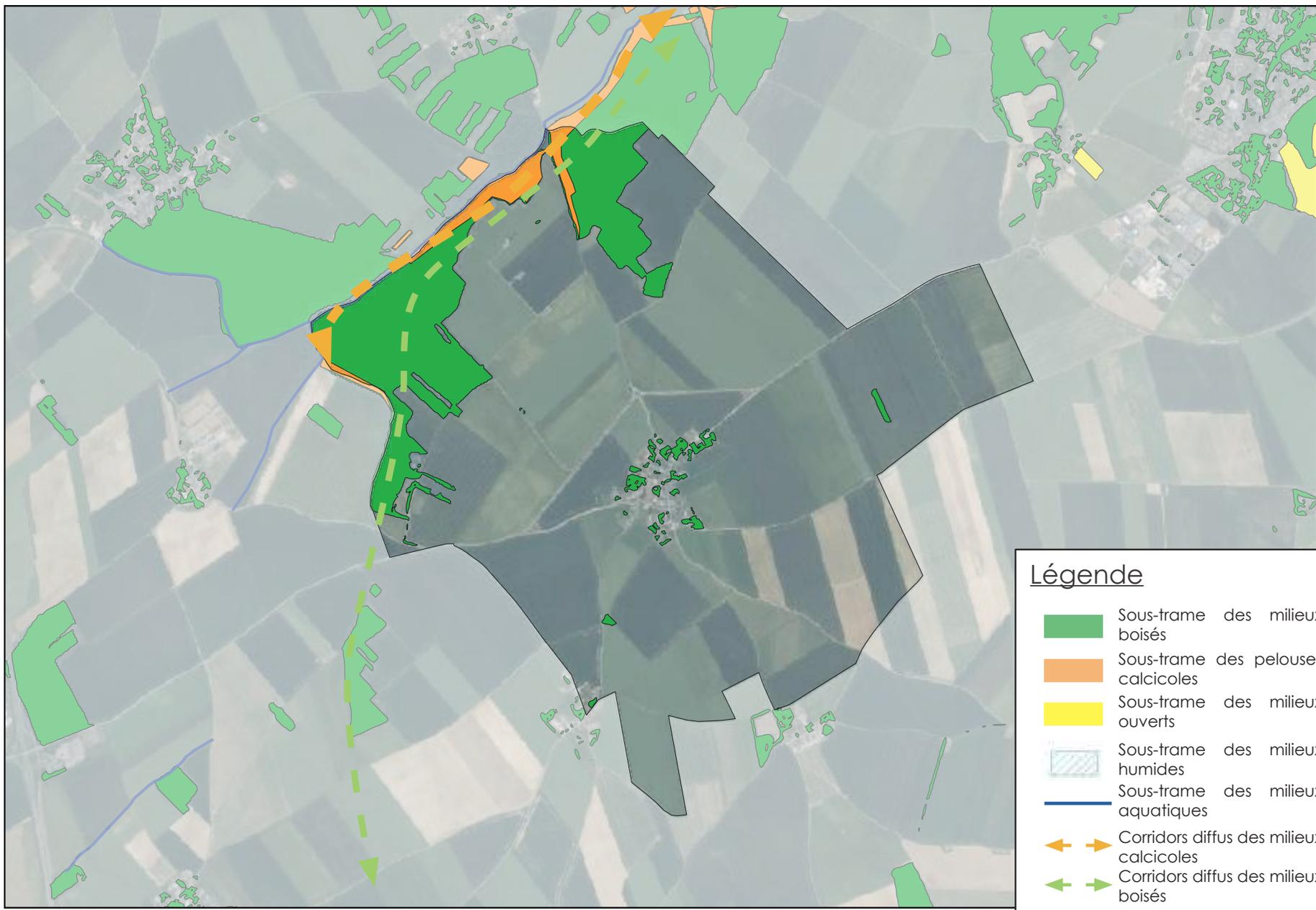
Maintenir un principe d'accès vers la parcelle voisine et le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Maintenir des fonds de parcelle à dominante végétale, permettant la transition avec la zone agricole

Les OAP thématiques

OAP Biodiversité



OAP Gestion des eaux pluviales



Les règlements écrit et graphique

Le règlement écrit

Dispositions générales

Patrimoine, risques, environnement (zones humides, EBC ...), réseaux

Dispositions par zones

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits (articles R151-27 à R151-29)

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (articles R151-30 à R151-34)

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (articles R151-36 à R151-37)

Que puis-je construire sur cette zone ?

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions (articles R151-39 à R151-40)

- 1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 2 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- 3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 4 : Emprise au sol des constructions
- 5 : Hauteur des constructions

Dans quelles conditions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteurs ?

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R151-41 à R151-42)

- 1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant
- 2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (articles R151-43)

- 1 : Éléments repérés au titre de l'article L151-23
- 2 : Clôtures, haies

Avec quels traitements architecturaux et paysagers ?

Article 7 : Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

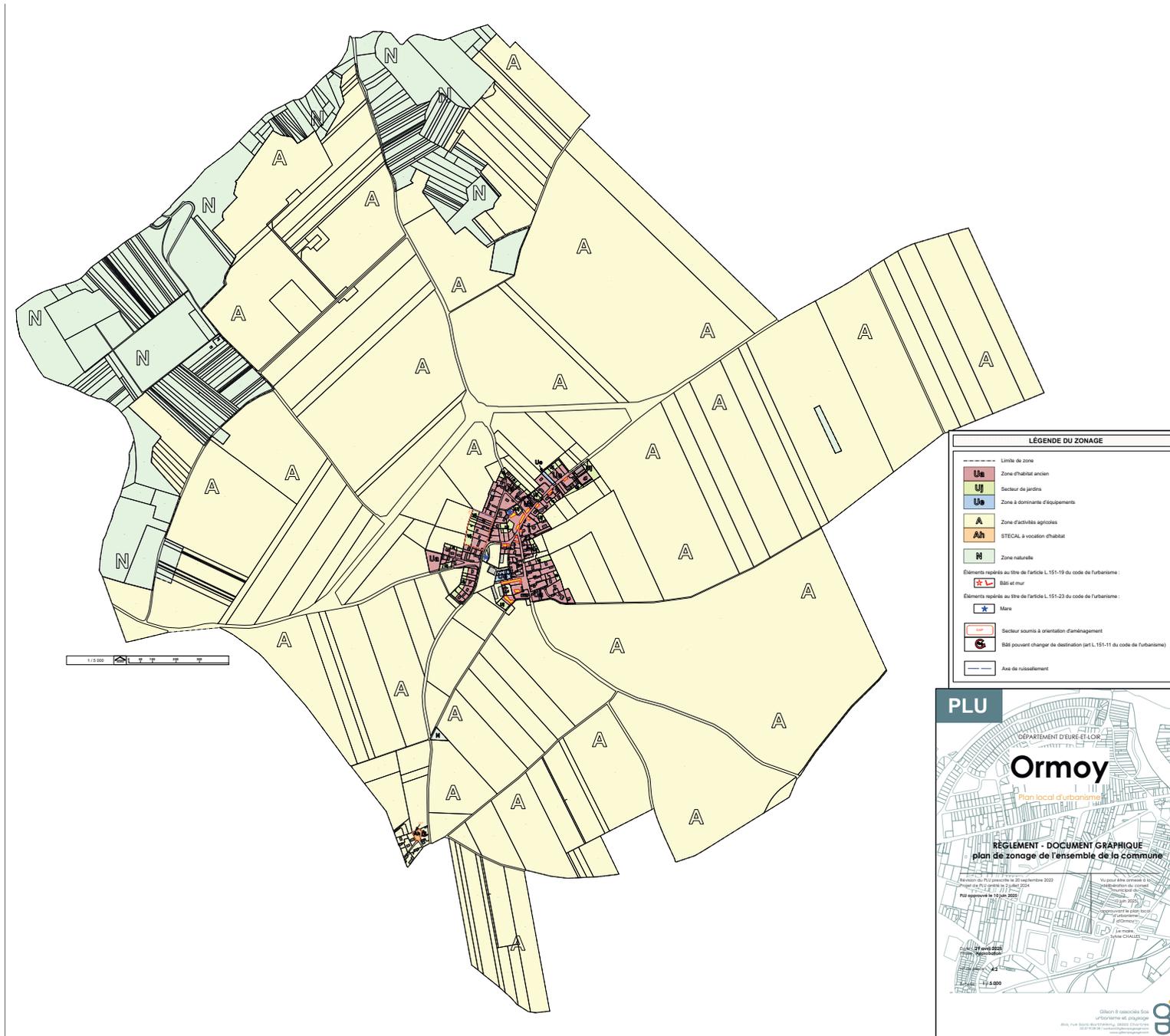
Chapitre 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées (articles R151-47 à R151-48)

Article 9 : Desserte par les réseaux (articles R151-49 à R151-50)

Avec quelles exigences en matière de réseaux et stationnement ?

Le zonage (règlement graphique)



PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

ORMOY

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU prescrite le 20 septembre 2022
Projet de PLU arrêté le 2 juillet 2024

PLU approuvé le 10 juin 2025

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
10 juin 2025
approuvant le plan local
d'urbanisme d'Ormoiy

Le maire,
Sylvie CHALLES

Date : **28 mai 2025**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **2**

Mairie d'Ormoiy (28210),
4 rue de la Mairie - 02.37.82.31.71

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



PRÉAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs
- les réseaux

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Les justifications des orientations et objectifs du présent PADD figurent au rapport de présentation.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

AXE I

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE
RURAL

2 OBJECTIFS

- 1.a Maintenir le caractère rural des espaces bâtis
- 1.b Préserver le paysage

AXE II

PRÔNER UN DÉVELOPPEMENT
RAISONNÉ ET DURABLE

2 OBJECTIFS

- 2.1. Accompagner le renouvellement de la population
- 2.2. Permettre le développement de l'activité économique adaptée au territoire

AXE III

ENGAGER LA COMMUNE DANS
LES TRANSITIONS ÉCOLOGIQUES ET
ÉNERGÉTIQUES

3 OBJECTIFS

- 3.1. Entrer dans une démarche de sobriété foncière
- 3.2. Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques
- 3.3. Accompagner le territoire dans la transition énergétique

1/ PRÉSERVER LE CADRE DE VIE RURAL

- 1.a. Maintenir le caractère rural des espaces bâtis
- 1.b. Préserver le paysage

1.a Maintenir le caractère rural des espaces bâtis

- Veiller à l'aspect des nouvelles constructions et au traitement des parcelles

Le cadre de vie rural de commune se fonde en grande partie sur la préservation d'un tissu bâti de qualité, et qui a été relativement épargné par une urbanisation trop intensive. Les constructions neuves se sont bien insérées dans le tissu bâti historique et dans le paysage urbain de la commune. Tout l'enjeu de ce PLU est de réussir les mêmes greffes pour les quelques constructions neuves à venir. On traitera ainsi avec attention l'aspect des bâtiments, mais également leurs abords pour garantir un aspect rural à l'ensemble.

- Intégrer les aspects patrimoniaux dans l'implantation des futures constructions (trame viaire historique, valorisation des anciens corps de ferme)

Cette préservation du patrimoine bâti passera également par une réflexion quant aux choix d'implantation des futures constructions, afin de les inscrire dans la trame historique du bourg et ainsi favoriser leur intégration dans le tissu bâti existant. Pour ce faire, on veillera à interroger l'évolution de la trame viaire, mais également de mettre en valeur les anciens corps de ferme qui marquent l'organisation bâtie du bourg.

1.b Préserver le paysage

- Poursuivre les efforts en matière d'insertion paysagère et de mise en valeur du caractère rural de la commune

Le cadre de vie de la commune s'articule également au travers d'une conscience en matière des enjeux d'insertion paysagère. En effet, la topographie peu marquée de la commune induit une réelle vigilance en matière d'insertion paysagère. Cet enjeu majeur avait déjà été rappelé dans le précédent PLU. Il convient de renouveler cet objectif pour garantir la préservation des paysages de la commune.

- Repérer et protéger les éléments du patrimoine bâti et naturel de la commune

Récemment la commune a fait le choix d'inscrire l'église du village comme monument historique, ce qui entraîne dorénavant un niveau de protection renforcée en matière de patrimoine. Pour autant, et dans la droite ligne des dispositions du précédent PLU, il apparaît nécessaire de repérer au sein du PLU les principaux marqueurs du patrimoine bâti et naturel de la commune.

2/ PRÔNER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ ET DURABLE

- 2.a Accompagner le renouvellement de la population**
- 2.b Permettre le développement de l'activité économique adaptée au territoire**

2.a Accompagner le renouvellement de la population

- Prendre en compte le desserrement des ménages

Le diagnostic territorial a mis en évidence l'enjeu majeur de prise en compte du desserrement des ménages. Il s'agit ici d'intégrer les besoins en nouveaux logements pour anticiper la baisse tendancielle du nombre de personnes par ménage estimée pour les prochaines années.

- Favoriser le renouvellement de la population

Au regard des possibilités de développement de la commune, et en intégrant les contraintes qui existent en matière d'alimentation en eau potable, il ne semble pas opportun d'inscrire la commune dans une trajectoire de croissance soutenue de la population. L'enjeu principal réside en effet dans la capacité du territoire à permettre le renouvellement de la population.

2.2. Permettre le développement de l'activité économique adaptée au territoire

- Permettre à l'activité artisanale de se développer dans le tissu bâti

Une part importante de l'activité économique s'inscrit au sein même du tissu bâti. C'est le cas du commerce et de l'artisanat. Pour le commerce et l'artisanat, il convient donc de permettre leur développement au sein du tissu bâti, si le type d'activité est compatible avec l'environnement habité.

- Accompagner la diversification de l'activité agricole

Le développement de l'activité agricole implique *a minima* de ne pas engendrer une consommation d'espace agricole excessive, et de permettre à la fonctionnalité des espaces agricoles (desserte, fragmentation). La préservation des espaces agricoles apparaît donc comme un préalable nécessaire. Le PLU vise également à favoriser le développement de projets de diversification. Cela peut intervenir, par exemple, sur des projets de développement d'énergies renouvelables (compatibles avec le paysage de la commune) ou de création de nouveaux débouchés pour la production agricole.

3/ ACCOMPAGNER LE TERRITOIRE DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- 3.a Entrer dans une démarche de sobriété foncière
- 3.b Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques
- 3.c Accompagner le territoire dans la transition énergétique

3.a Entrer dans une démarche de sobriété foncière

- Mobiliser le potentiel foncier dans le tissu bâti existant

La réduction de la consommation d'espace passe dans un premier temps par la mobilisation du potentiel de logements existants au sein du tissu bâti. Ainsi, le PLU priorise la mobilisation des dents creuses, des secteurs de renouvellement urbain, et des logements vacants pour répondre aux besoins exprimés plus haut.

- Réduire la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années

Ainsi, après avoir pris en compte le potentiel de logements disponible au sein du tissu bâti, il n'apparaît pas nécessaire de prévoir de secteur d'extension urbaine impliquant de la consommation d'espace supplémentaire.

Pour autant, et tenant compte des "coups partis", on estime que la consommation d'espace prévue entre 2021 et 2031 sera d'environ 5000 m², soit une réduction de près de 60% par rapport à la période 2011-2021.

3.b Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques

- Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale

Les continuités écologiques du territoire doivent être restaurées et préservées au travers du PLU. Concrètement, il s'agira de préserver voire de restaurer les réservoirs de biodiversité (bois de la Folie et de la côte d'Ormoy), et de favoriser le maintien des corridors écologiques (cœurs d'îlots, fonds de jardin). La renaturation d'espaces aujourd'hui artificialisés peut également contribuer à renforcer la fonctionnalité écologique du territoire.

- Favoriser la nature en ville / préserver les cœurs d'îlots et les mares

Le protection et le développement de la nature en ville favorisera aussi l'adaptation aux changements climatiques. Ainsi, il convient de ménager des cœurs d'îlots non bâtis, et de réinterroger le principe des ouches comme espaces tampon entre les milieux urbanisés et le reste du territoire (et notamment le plateau agricole). On veillera également à préserver les mares pour leur intérêt écologique.

3.c Accompagner le territoire dans la transition énergétique

- Encourager le déploiement des énergies renouvelables adaptées au territoire

Le PLU s'inscrit une nouvelle fois dans le cadre de la politique de déploiement des énergies renouvelables, et répond en cela aux objectifs de la loi du 10 mars 2023. Néanmoins, il convient ici de rappeler que le caractère spécifique de la commune, et notamment du point de vue du paysage, implique une certaine vigilance en matière d'intégration des nouveaux dispositifs. On pense notamment aux panneaux photovoltaïques en toiture (dans le périmètre de protection de l'église), mais aussi au sol sur les terres agricoles. A minima, il conviendra de traiter de manière efficace cet aspect paysager.

- Prendre en compte les dispositifs d'économie d'énergie

La nécessaire transition énergétique du territoire passera également par le déploiement de dispositifs d'économie d'énergie, et par la rénovation des logements existants (participant ainsi à la réduction de la vacance). Au travers du PLU, tous ces enjeux sont traités dans le respect de la prise en compte du cadre de vie et du patrimoine.

PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

ORMOY

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du PLU prescrite le 20 septembre 2022
Projet de PLU arrêté le 2 juillet 2024

PLU approuvé le 10 juin 2025

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
10 juin 2025
approuvant le plan local
d'urbanisme d'Ormoy

Le maire,
Sylvie CHALLES

Date : **28 mai 2025**
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **3**

Mairie d'Ormoy (28210),
4 rue de la Mairie - 02.37.82.31.71

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent sous l'angle de la compatibilité les grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol.

Les OAP peuvent être sectorielles ou thématiques.

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement de quartiers ou de secteurs délimités afin de les mettre en valeur, les réhabiliter, les restructurer ou encore les aménager. Elles doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les OAP thématiques, ont une approche plus globale et s'appliquent sur des thèmes spécifiques. Elles définissent par exemple, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, les voies et espaces publics et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les OAP sectorielles	4
Orientation n°1 : Cœur du village - ouest	5
Orientation n°2 : STECAL Borville	9
Les OAP thématiques	13
Orientation n°1 : Renforcer le réseau de trames écologiques	14
Orientation n°2 : Intégrer la gestion du ruissellement des eaux pluviales	20
Orientation n°3 : Améliorer et développer les mobilités actives	23
Orientation n°4 : Valoriser le patrimoine local	27

LES OAP SECTORIELLES

LOCALISATION



Orientation n° 1: Cœur du village ouest

Contexte

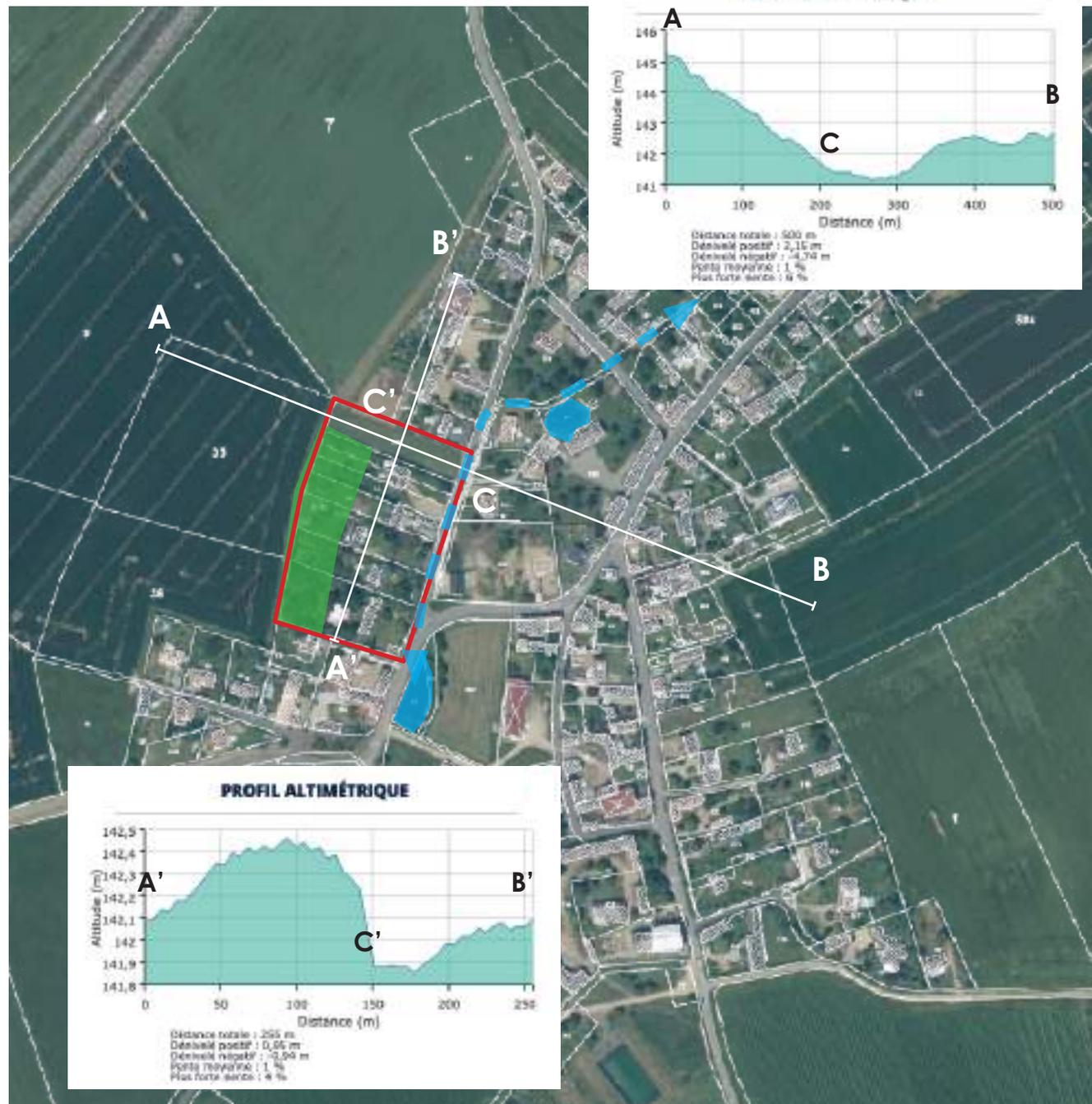


Contexte et enjeux

L'objectif de cette orientation d'aménagement et de programmation est de répondre à la nécessité de combler une dent creuse sur la parcelle 0A0459.

Cette densification du tissu bâti doit néanmoins intégrer la prise en compte de la topographie du terrain et le risque de ruissellement. En effet, cette parcelle est impactée par un axe de ruissellement depuis la zone agricole vers l'intérieur du bourg (le long de l'axe AB).

Par ailleurs, il paraît également nécessaire d'inscrire cette future construction dans la logique des parcelles voisines. Une bande de jardin en arrière des pavillons permet en effet de créer une transition douce entre le village et la zone agricole.



Orientations d'aménagement et de programmation



1 **habitation** supplémentaire

Max **R+comble**



À partir de l'approbation
du PLU



Légende

 Permettre la densification de cette dent creuse avec la construction d'une habitation en tenant compte de l'axe de ruissellement voisin

 Maintenir des fonds de parcelle à dominante végétale, permettant la transition avec la zone agricole

 Tenir compte de l'axe de ruissellement et veiller à limiter les risques

Orientation n° 2: STECAL Borville

Contexte



Contexte et enjeux

Le hameau de Borville est partagé entre les communes d'Ormay et de Serazereux. Afin d'offrir une équivalence de traitement entre les deux parties du hameau, il a été classé en zone A au PLU d'Ormay, ce qui permet des évolutions maîtrisées du bâti existant. Seules les parcelles ZH 89 et ZH 90 sont classées en zone Ah (STECAL à vocation d'habitat), ce qui permet la création de deux logements supplémentaires. La présente orientation d'aménagement et de programmation vise à encadrer l'aménagement à venir de cette unité foncière, dans le respect de l'environnement immédiat.



Orientations d'aménagement et de programmation



2 habitations minimum

Max R+comble



À partir de l'approbation
du PLU



Légende



Maintenir un principe d'accès vers la parcelle voisine et le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Maintenir des fonds de parcelle à dominante végétale, permettant la transition avec la zone agricole

LES OAP THÉMATIQUES

Orientation n°1
Renforcer le réseau de trames écologiques

Contexte

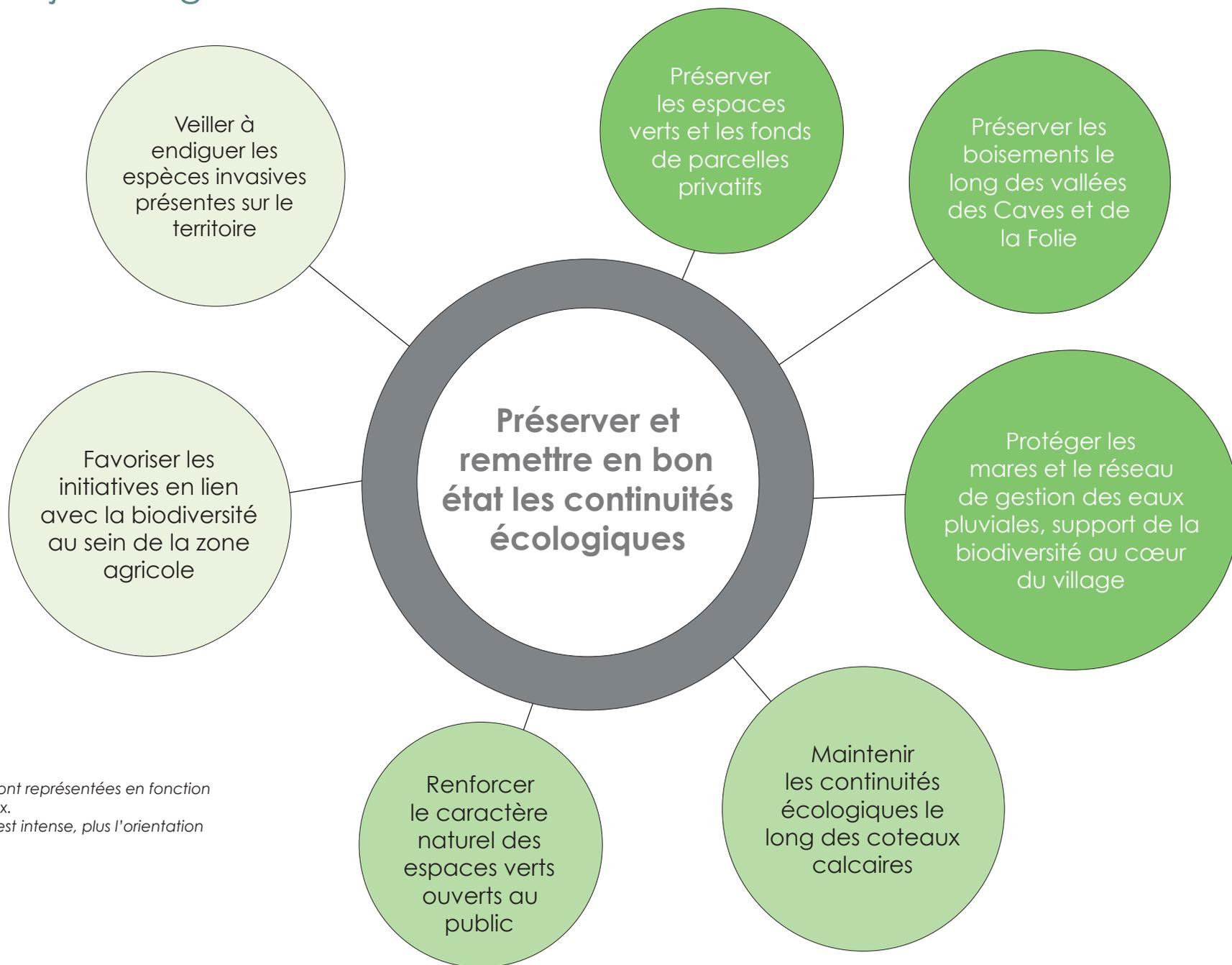
Les travaux sur la trame verte et bleue réalisés à l'échelle de l'Agglomération du Pays de Dreux (réalisés dans le cadre du Schéma de cohérence territoriale) permettent de mettre en exergue les enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques. Il convient au travers du PLU d'Ormoï de décliner cette trame verte et bleue à l'échelle locale. Cette traduction est présentée dans l'état initial de l'environnement.

Le PLU doit être un outil permettant de préserver et de restaurer les continuités écologiques du territoire. La trame verte et bleue est déclinée dans l'ensemble des pièces réglementaires. Les ré-

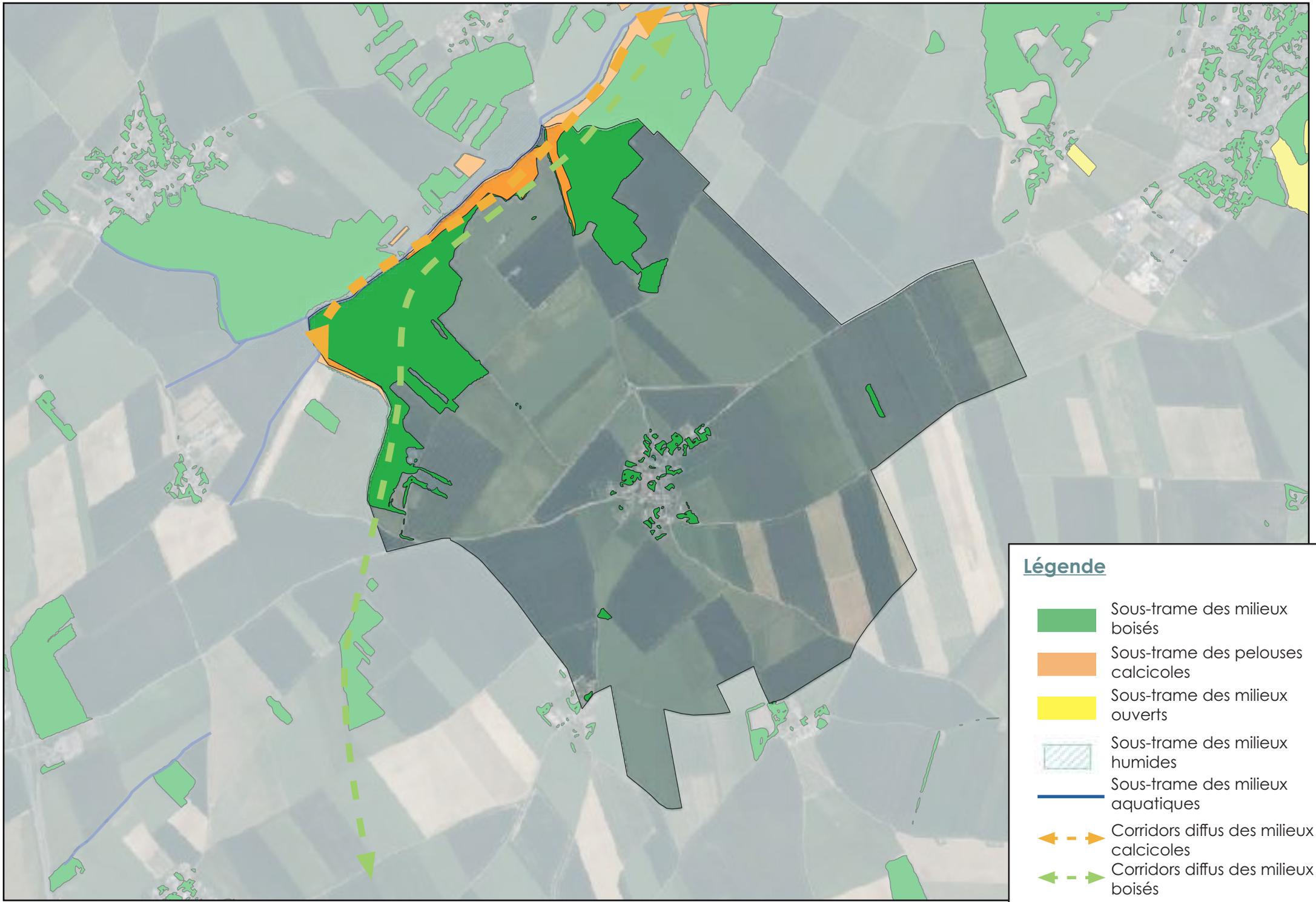
servoirs de biodiversité, définis dans la trame verte et bleue explicitée dans le rapport de présentation, sont protégés du fait de leur classement aux règlements écrit et graphique en zones agricoles spécifiques ou naturelle. Pour prendre en compte les autres composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit *in fine* de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.



Enjeux et objectifs généraux



Les orientations ci-dessus sont représentées en fonction de l'importance des enjeux. Plus la couleur de la bulle est intense, plus l'orientation exprimée est importante.



Légende

- Sous-trame des milieux boisés
- Sous-trame des pelouses calcicoles
- Sous-trame des milieux ouverts
- Sous-trame des milieux humides
- Sous-trame des milieux aquatiques
- Corridors diffus des milieux calcicoles
- Corridors diffus des milieux boisés

Orientations d'aménagement et de programmation (1/2)

Prendre en compte la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement

Sur l'ensemble du territoire

Une réflexion sur l'intégration écologique de chaque projet d'aménagement doit être menée dès la conception et doit porter sur la prise en compte des enjeux et des continuités écologiques présents sur le site (et rappelé sur la carte ci-dessus), notamment en les préservant, voire en les reconstituant ou les améliorant :

- Prendre en compte l'aspect paysager, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Maintenir et intégrer au projet les milieux à enjeux (arbres remarquables, espace jardiné intéressant...).
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs sur les constructions sans oublier les martinets, les hirondelles, les rapaces nocturnes et les chiroptères, toitures végétalisées, espaces plantés gérés durablement...).
- Autoriser des parcours sans discontinuité pour la petite faune notamment de part et d'autre de la RD.26.
- Pour les plantations d'arbres préférer l'usage d'essences variées et d'origine locale (voir liste des essences locales en annexe du règlement écrit).

Préserver les massifs boisés et la trame arborée

Les forêts et boisements font parties intégrantes du patrimoine paysager et écologique du territoire. Ces boisements que l'on retrouve principalement en limite nord/ouest de la commune (le long des vallées des Caves et de la Folie), créent des continuités de la trame arborée qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Il s'agit en effet de renforcer le corridor diffus des milieux boisés le long du fossé des Caves en direction de la vallée de l'Eure.

Afin de maintenir ou améliorer la fonctionnalité des corridors de la trame arborée, il faudra :

- Établir ou mettre à jour un inventaire qualitatif et quantitatif du patrimoine arboré communal (type d'essence, localisation, caractère remarquable ou non, diagnostic phyto-sanitaire, etc.) ;
- Veiller à la bonne gestion de ces espaces boisés. Rappelons ici que le régime forestier s'applique (autorisation de défrichement) pour tout massif d'un seul tenant dont la superficie est supérieure à 4 ha (ce qui est le cas des bois de la Folie et de la côte d'Ormoy) ;
- Mettre en œuvre une stratégie d'entretien permettant d'assurer la longévité des sujets et leur gestion à long terme en évitant toute pratique désuète comme les élagages, il s'agira de favoriser les tailles de formation des jeunes sujets pour limiter au maximum les interventions sur les sujets adultes.

Orientations d'aménagement et de programmation (2/2)

Intégrer les enjeux du maintien et de la remise en bon état des pelouses calcaires

Quelques reliquats de pelouses sèches sont dispersés sur les coteaux calcaires, le long des vallées des Caves et de la Folie. Ce sont tous des réservoirs de biodiversité mais ils sont fragilisés par la fermeture des milieux. Ces pelouses accueillent de nombreuses espèces floristiques patrimoniales telles que la Germandrée petit-chêne, le Rosier agreste ou l'Orchis moucheron. Des secteurs de corridor diffus sont identifiés sur les coteaux. Les coteaux sont des axes de déplacement pour les espèces typiques de cette sous-trame, mais ceux-ci sont globalement dégradés (fermeture des milieux). Notons tout de même la présence d'espaces prairiaux en lisière de ces massifs boisés, espaces intéressants du point de vue de la biodiversité.

Pour limiter ce risque de fermeture de ces milieux, il convient d'encourager les projets de reconquête pastorale et de sensibiliser à l'intérêt écologique, géologique et paysager de ces milieux.

Orientation n°2
**Intégrer la gestion du ruissellement
des eaux pluviales**

Contexte

La prise en compte des risques induit une stratégie à deux niveaux : la réduction de la vulnérabilité du territoire, et la gestion des aléas. En matière de gestion du risque d'inondation par ruissellement, on s'aperçoit qu'historiquement le bourg a été bâti en prenant soin d'organiser un réseau d'évacuation des eaux de pluie. Le cadastre napoléonien du début du XIXe siècle ci-joint illustre bien cette organisation du bâti autour de plusieurs mares et fossés d'écoulement.

Dans le cadre de cette nouvelle version du PLU, il paraît nécessaire de remettre en valeur cet aménagement dans le contexte des changements climatiques (et d'augmentation de la fréquence et de l'intensité des épisodes de fortes pluies).



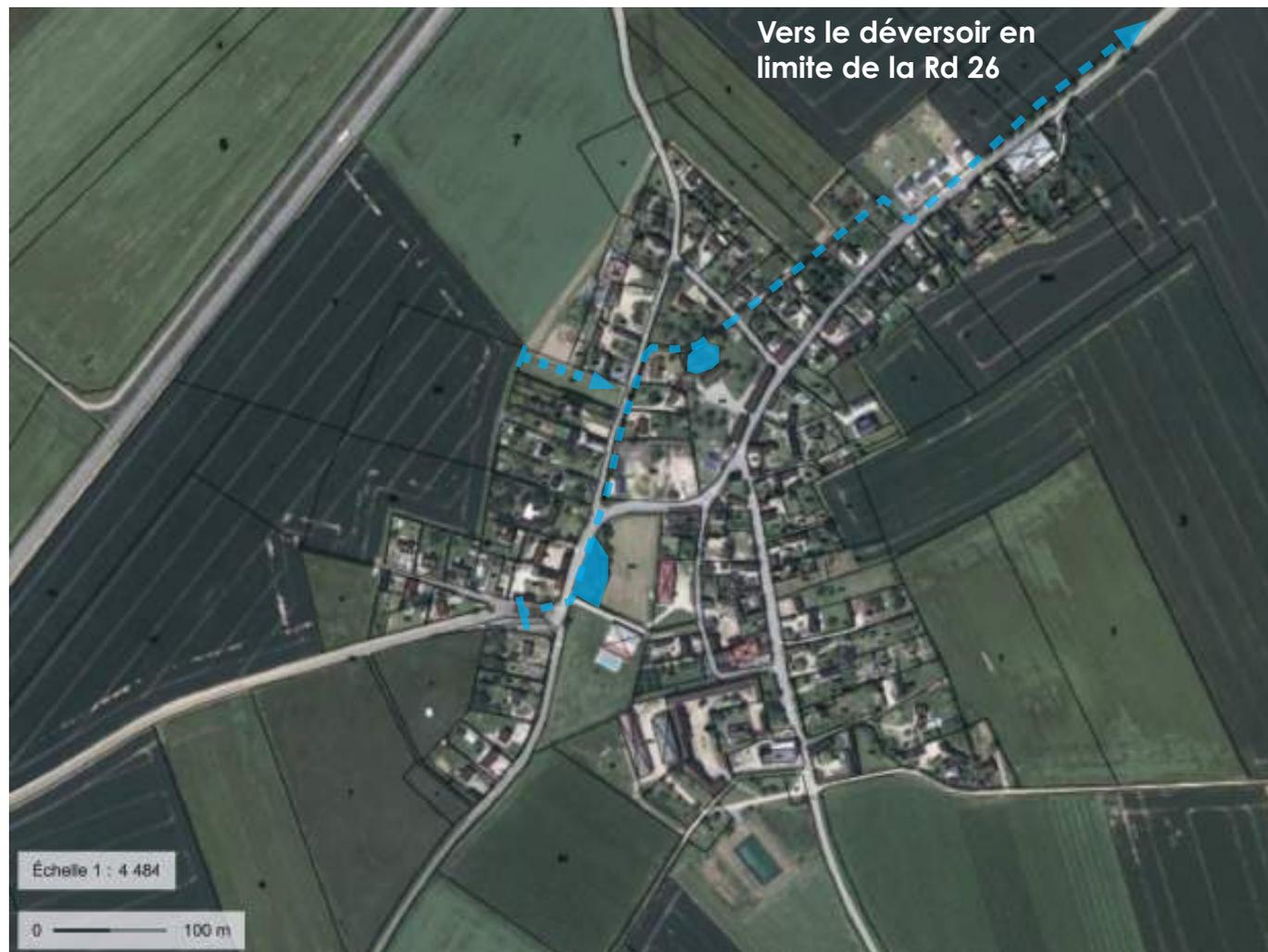
Cadastre napoléonien, 1834

Orientations d'aménagement et de programmation

Garder en mémoire les aménagements de gestion d'écoulement des eaux de pluie et le maintenir en bon état

Depuis le premier cadastre de 1834, le réseau d'écoulement des eaux de pluie a été maintenu en grande partie. La densification du bourg a néanmoins engendré l'enfouissement d'une partie de ce réseau, mais le découpage cadastral garde la mémoire de cet aménagement (notamment le long de la rue des Tilleuls).

En l'absence de servitudes, il revient tout de même aux différents propriétaires d'entretenir ces aménagements (busages, mares, fossés) afin de garantir leur efficacité dans l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales.



Orientation n°3
Améliorer et développer les mobilités actives

Contexte et enjeux

Pour répondre aux objectifs de prise en compte des changements climatiques, et dans un souci d'atténuation de l'impact de l'aménagement du territoire, le PLU s'attache à améliorer et à développer les mobilités actives en complémentarité avec l'usage de l'automobile.

Au travers de cette orientation d'aménagement et de programmation, on souhaite traiter plus particulièrement les enjeux suivants :

- le renforcement des liaisons à l'intérieur du village,
- le développement des mobilités actives (ou douces).

Orientations d'aménagement et de programmation (1/3)

1/ Apaiser la circulation automobile

Les traitements de surface destinés aux piétons devront bien marquer la chaussée notamment au droit des traversées piétonnes afin que la priorité leur soit clairement donnée.

Le stationnement longitudinal des véhicules accompagné d'aménagements paysagers peut également concourir à occuper l'espace de la chaussée ce qui outre l'augmentation de la capacité de stationnement, induira un apaisement de la circulation.

2/ Faciliter les mobilités actives

Les futurs aménagements d'espaces publics et/ou de voirie devront intégrer la problématique des liaisons actives, et notamment la pratique du vélo et de la marche à pied. De manière plus générale, il convient d'améliorer l'usage et la pratique des mobilités actives.

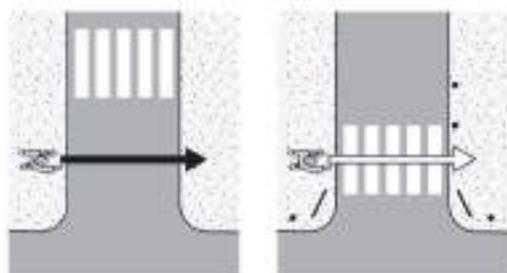
3/ Organiser un réseau de voies adaptées aux mobilités actives

En lien avec le développement des mobilités actives à l'échelle du village, il apparaît nécessaire d'organiser un réseau de voies adaptées entre les différents espaces de la commune.

Orientations d'aménagement et de programmation (2/3)

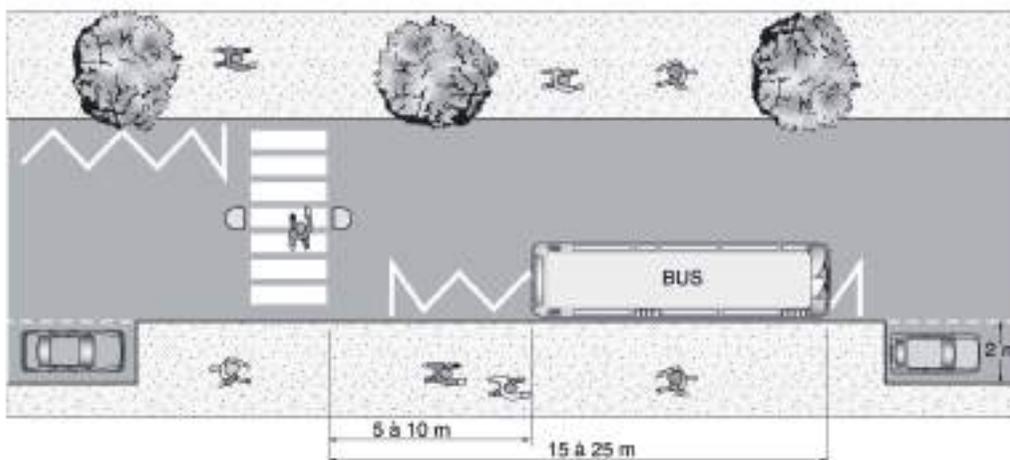
Bonnes pratiques d'apaisement de la circulation automobile et de sécurisation des piétons

Fig. 5.116.1-1. Implantation de passages piétons.



L'implantation de passages pour piétons doit tenter de réduire au minimum leur parcours. En général, la traversée d'un carrefour par exemple doit correspondre au trajet naturel des piétons, qui tendent à emprunter la partie de la chaussée en prolongement du trottoir (fig. 5.116.1-1). Si, pour des raisons de sécurité ou de géométrie, un détour est demandé aux piétons, le cheminement doit être rendu lisible et incitatif.

Fig. 5.116.1-3. Implantation d'un passage piéton associé à un arrêt de bus.



Lorsque les passages piétons sont associés à des arrêts de transport en commun, il convient de les placer à l'arrière de l'arrêt pour une meilleure sécurité des piétons (fig. 5.116.1-3).

Fig. 5.116.3-1. Exemple d'avancée de trottoir.



Une avancée de trottoir sur 10 m avant le passage (dans le sens d'où vient la circulation) et protégée du stationnement par des potelets augmente la visibilité du piéton par le conducteur (fig. 5.116.3-1).

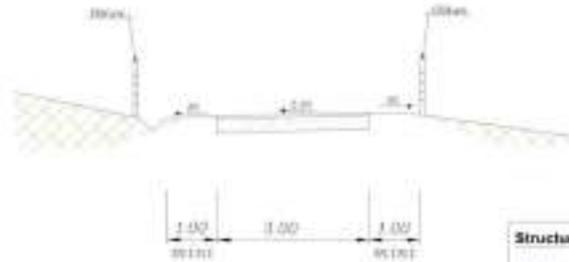
Les recommandations d'implantation des passages piétons peuvent se résumer comme suit :

- sur les voies de quartier où circulation automobile et vie locale sont toutes deux importantes, il convient d'aménager un nombre suffisant de passages pour piétons, à savoir un tous les 80 à 100 m (en profitant des carrefours), de manière à répondre à la forte demande en matière de traversées ;
- sur les voies de quartier où la vie locale est prépondérante et induit des traversées piétonnes spontanées en tout endroit, il est recommandé de ne marquer aucun passage pour piétons afin de leur laisser le libre choix du lieu de leurs traversées. En contrepartie, la sécurité de celles-ci doit être assurée, notamment par des aménagements de modération de la vitesse (ralentisseurs, chicanes, rétrécissements de voies, etc.).

Orientations d'aménagement et de programmation (3/3)

Coupes type d'aménagements cyclables

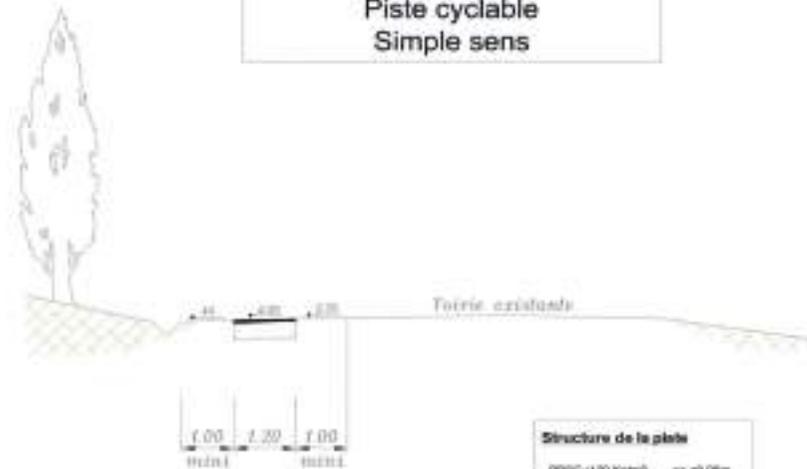
COUPE TYPE
Voie verte



Structure de la piste

Sable ciment	ap = 0.10m
SNT 0/80	ap = 0.20m
Total =	0.30m

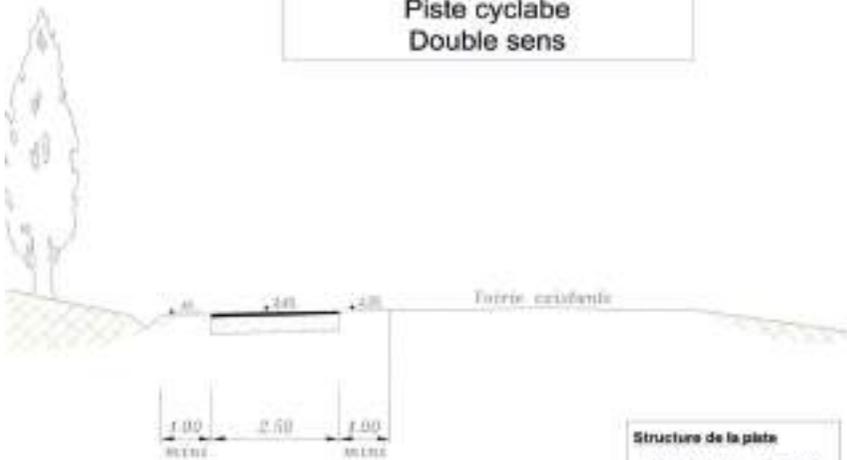
COUPE TYPE
Piste cyclable
Simple sens



Structure de la piste

ESGO (120 Kg/m ³)	ap = 0.05m
0/80 SNT	ap = 0.20m
Total =	0.25m

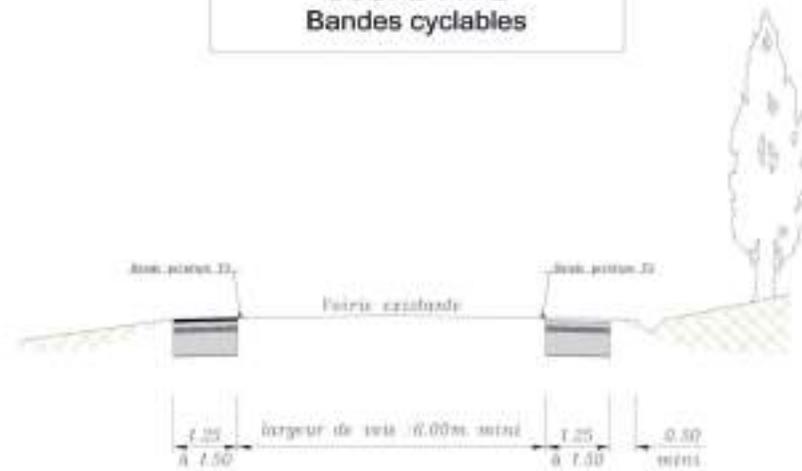
COUPE TYPE
Piste cyclable
Double sens



Structure de la piste

ESGO (120 Kg/m ³)	ap = 0.05m
SNT 0/80	ap = 0.20m
Total =	0.25m

COUPE TYPE
Bandes cyclables



Structure des bandes cyclables

Structure identique à la chaussée

Orientation n° 4
Valoriser le patrimoine local

PARTIE I - VALORISATION DU PATRIMOINE AGRICOLE

Contexte

Le village d'Ormoy est historiquement marqué par la présence de corps de ferme qui structurent la trame bâtie. Leur maintien et leur mise en valeur est un enjeu majeur du PLU. Cette orientation d'aménagement vise donc à encadrer leur évolution et leur mutation dans les prochaines années.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Il s'agit d'orientations qui s'appliquent à l'ensemble du bâti agricole historique du territoire d'Ormoy.

- Maintenir des fronts bâtis en limite d'espace public.
Les corps de ferme marquent le bâti historique du centre-ville. Leur alignement à l'espace public devra être maintenu pour ne pas porter atteinte à la cohérence de la limite avec l'espace public.
- Permettre la réhabilitation des anciens bâtiments des corps de ferme pour l'habitat et/ou l'hébergement.
Le maintien de ce patrimoine bâti passe par l'évolution de son usage. En permettant sa réhabilitation, on offre une possibilité de valorisation d'un bâti sans usages agricoles (évolution des pratiques).
- Prévoir le stationnement sur la parcelle et veiller à limiter l'imperméabilisation des cours intérieures.
Ces anciens corps de ferme offrent des cours intérieures (en dehors de l'espace public) qu'il serait intéressant de mobiliser pour le stationnement tout en veillant à y limiter l'imperméabilisation à outrance.

PARTIE II - VALORISATION DU PAYSAGE URBAIN

Contexte

Les évolutions à venir du cœur de village ne doivent pas nuire à la qualité du paysage urbain. Les orientations ci-dessous garantissent l'harmonie générale de ce secteur, et la qualité des espaces publics.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

L'intégration harmonieuse des constructions sera assurée par les volumes, l'architecture, le choix des matériaux et des couleurs. Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines traditionnelles, et privilégier des matériaux de qualité avec une préférence pour les matériaux naturels et traditionnels. La continuité sur rue devra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs.

GESTION DES ENTRÉES DE VILLE

- Limiter et encadrer le développement de la publicité en entrée du village.
Les paysages d'entrée de ville sont généralement cannibalisés par toute forme de publicité. La limitation de ce phénomène permettra de garantir une certaine qualité paysagère.
- Mettre en valeur les éléments paysagers en entrée du village
En outre, les opérations et les aménagements à venir veilleront à mettre en valeur ces secteurs d'entrée du village, que ce soit par la mise en valeur de vues remarquables, ou par des aménagements paysagers.
- Préserver les points de vue remarquables.
Les opérations et aménagements en entrée de ville veilleront à préserver les vues remarquables, notamment vis à vis de l'église.
- Veiller à la qualité des espaces publics sur ces secteurs d'entrée du village.

QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

- Assurer la cohérence des aménagements futurs
Les futurs aménagements devront mettre en valeur l'identité de la commune, et présenter une cohérence d'ensemble.
- Préserver les vues de qualité et mettre en valeur le patrimoine bâti (exceptionnel ou non).
Au sein du tissu, il existe des vues qui révèlent la qualité du village d'Ormoy. Leur préservation, voire leur mise en valeur au travers des aménagements d'espaces publics devront être recherchées.
- Valoriser et harmoniser les fronts bâtis
La mise en valeur de l'espace public passera nécessairement par un traitement des fronts bâtis, principalement en centre-bourg. Ainsi, la mise en cohérence et l'harmonisation de ces fronts bâtis seront recherchées.

INTÉGRATION DES DISPOSITIFS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

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

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Pour le bâti neuf :

- Développer la réversibilité, l'évolutivité et l'adaptation du bâti.
- Réduire les besoins en énergie primaire pour le cycle de l'eau.

Pour le bâti existant :

- Encourager la rénovation plutôt que la reconstruction.
- Développer la rénovation thermique des bâtiments.

PARTIE III - FICHES THÉMATIQUES DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE REPÉRÉS

Contexte

La préservation du patrimoine de la commune passe également par le repérage des éléments bâtis et paysagers remarquables. Outre les prescriptions inscrites au règlement écrit, les orientations ci-dessous visent à mettre en lumière les principales caractéristiques de ces entités et à rendre ainsi leur protection plus efficace.

La trame bâtie historique se fonde sur une série de maisons sans étage – à rdc + comble – le long des rues de l'église et des Forges. Elles rappellent le caractère rural et agricole du bourg d'Ormoy.

Ces maisons aux faibles volumes témoignent de l'histoire de la commune. Toute modification des ouvertures en changera l'aspect général, toute surélévation effacera définitivement leurs proportions singulières.

Orientations

Comme indiqué ci-dessus, il convient préserver au maximum les qualités architecturales de ces éléments de patrimoine. Cela passera nécessairement par le respect des caractéristiques des façades (rythmes et proportions des percements, modénatures, aspects des matériaux...) et de la toiture (volume des combles, lucarnes et aspect des matériaux).



ORMOY

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
prescrit le 20 septembre 2022

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
approuvée le 10 juin 2025**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
10 juin 2025
approuvant le plan local
d'urbanisme d'Ormoy

Le maire,
Sylvie CHALLES

Date : 28 mai 2025
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **4.1**

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL .. 3	
I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL..... 4	4
II RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE REPÉRÉ..... 4	4
III RISQUES ET NUISANCES..... 5	5
IV RÈGLES S'IMPOSANT AUX DESTINATIONS D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC 5	5
V TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER, ISOLATION, DESERTE PAR LES RÉSEAUX..... 6	6
VI DESERTE PAR LES VOIES, STATIONNEMENT..... 7	7
VII DESERTE PAR LES RÉSEAUX..... 8	8
VIII PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS 9	9
IX ORGANISATION DU TERRITOIRE EN 3 CATEGORIES DE ZONES..... 10	10
X RAPPELS : PERMIS, DÉCLARATIONS PRÉALABLES, AUTORISATIONS 11	11
XI ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES 11	11
XII ORGANISATION ET COMPOSITION DU REGLEMENT 11	11
TITRE 2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 14	14
II. REGLES APPLICABLES A LA ZONE U _α 15	15
Chapitre Ue II Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 15	15
Chapitre Ua I Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 18	18
III. REGLES APPLICABLES A LA ZONE U _e 23	23
Chapitre Ue III Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 23	23
Chapitre Ue II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 25	25
IV. REGLES APPLICABLES A LA ZONE U _j 28	28
Chapitre Uj I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 28	28
Chapitre Uj II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 29	29
TITRE 3 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 32	32
I. REGLES APPLICABLES A LA ZONE A 33	33
Chapitre A I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 33	33
Chapitre A II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 36	36
TITRE 4 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 40	40
I. REGLES APPLICABLES A LA ZONE N 41	41
Chapitre N I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 41	41
Chapitre N II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 44	44
ANNEXES 46	46
ANNEXE 1 47	47

Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies	47
ANNEXE 2	48
Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement	48

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Ormoy (Eure-et-Loir).

II RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE REPÉRÉ

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux visant à modifier ces éléments devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

Leur démolition partielle ou totale est subordonnée à permis de démolir.

La restauration et la réhabilitation des éléments repérés doivent être conduites dans le respect de leur architecture :

- Répartition des volumes,
- Disposition et proportions des ouvertures,
- Aspect des matériaux,
- Pentes des toitures,
- Souches de cheminées

En cas de projet, il est conseillé de contacter l'UDAP ou le CAUE.

S'agissant des murs de clôture, leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique (ou similaire d'aspect et de pose), ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 3 m de largeur. Les travaux de restauration de ces murs ne pourront être autorisés qu'à condition d'en maintenir ou d'en améliorer sensiblement la qualité et l'aspect.

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysager et écologiques

Toute modification, défrichage, arrachage, abattage, partielle ou totale (alignements, boisements, éléments isolés...), remblai partiel ou total des éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu et composées d'essences locales¹.

¹ Voir la Palette végétale proposée en annexe au présent règlement.
Ormoy – plan local d'urbanisme, règlement

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

III RISQUES ET NUISANCES

Remontée de nappes

Une bonne partie de la commune est classée en zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM). Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

<https://www.georisques.gouv.fr/>

Axes de ruissellement

Dans les parties du territoire concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifée à moins de 5 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement. Le remblaiement et toute interruption des fossés, des talwegs et des axes d'écoulement figurant au règlement graphique est interdit. Les exhaussements et affouillements sont également interdits.

Retrait et gonflement des argiles

Bien que la majeure partie du territoire soit en aléa faible, certains secteurs comportent des sols argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

<http://infoterre.brgm.fr/page/alea-retrait-gonflement>

Mouvement de terrain

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou marnières, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

<https://www.georisques.gouv.fr/>

IV RÈGLES S'IMPOSANT AUX DESTINATIONS D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale.

V TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER, ISOLATION, DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sauf prescription contraire, les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Rétention des 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 (bassin de retenue et d'infiltration, cuve suivie d'une infiltration dans le terrain, noue...). 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 s'il existe.

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

Isolation par l'extérieur

Sauf pour les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'isolation par l'extérieur. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Desserte par les réseaux numériques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux seront obligatoirement enterrés.

Équipements techniques

Les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc..., s'ils sont autorisés dans le

présent règlement, ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore. Sauf impossibilité technique, ils ne devront pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies visant à les intégrer au paysage naturel et urbain.

VI DESSERTE PAR LES VOIES, STATIONNEMENT

Desserte par les voies publiques ou privées

- Accès

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'urbanisme.
- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Stationnement

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

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés.

A minima, il sera exigé un minimum de 2 places de stationnement pour tout nouveau logement. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) il sera également exigé, sur le futur espace collectif, au moins deux places de stationnement par logements créés ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement cela dans les conditions définies par l'article L.151-33 du code l'urbanisme.

Stationnement des caravanes

Dans toutes les zones, les caravanes ne constituant pas la résidence de leur utilisateur ne sont autorisées que si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises fermés.

VIIDESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau et électricité

Le branchement sur le réseau public d'eau potable 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.

L'ensemble des prescriptions du règlement intercommunal d'eau potable de l'Agglo du Pays de Dreux doit être respecté.

Pour les activités industrielles ou artisanales, il convient de se rapprocher du service public d'eau potable pour garantir que la consommation d'eau estimée pour le projet est en adéquation avec les possibilités de distribution du réseau public.

Toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

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

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

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

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

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un traitement approprié pour être conforme à la réglementation.

L'ensemble des prescriptions du règlement intercommunal d'assainissement non collectif, relatives aux eaux usées, doit être respecté.

Eaux pluviales

Toute nouvelle construction doit être conçue de façon à garantir, sur son terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par un projet doivent être quantifiés pour déterminer le volume d'eau nécessitant la mise en œuvre de dispositifs techniques de rétention ou de non-imperméabilisation adaptés à la nature du projet et du terrain :

- en privilégiant pour l'aménagement des espaces extérieurs non végétalisés un traitement perméable (sable, gravier, stabilisé, dalles alvéolées, pavés non joints...) ;
- en créant des dispositifs ou des ouvrages ayant vocation à stocker l'eau soit par récupération, soit par infiltration.

En cas d'impossibilité technique avérée de gérer intégralement les eaux pluviales par infiltration dans le sol ou par évacuation dans des eaux superficielles, un rejet en quantité limitée des eaux pluviales dans le réseau du domaine public d'évacuation des eaux pluviales, lorsqu'il existe, pourra être accordé. Cet écoulement des eaux vers le collecteur public devra respecter des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau et à la réglementation en vigueur.

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.

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

Transport publics d'électricité

L'ensemble des règles du présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnés dans la liste des servitudes.

Télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Collecte des déchets

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte des déchets.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

VIII PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Droit des tiers

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Il faut noter aussi que, nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code Civil, le Code de l'Environnement, le Code Rural, le Code Forestier, le règlement sanitaire départemental...

IX ORGANISATION DU TERRITOIRE EN 3 CATEGORIES DE ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en trois catégories de zones :

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». *Article R151-18*

Elles sont désignées par l'indice U et régies par les dispositions du titre II du présent règlement. Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- Le **secteur Ua**, qui correspond au secteur à dominante d'habitat.
- Le **secteur Ue**, qui correspond au secteur à dominante d'équipements publics.
- Le **secteur Uj**, qui correspond au secteur de jardins en zone urbaine.

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». *Article R151-22*

Elles sont désignées par l'indice A et régies par les dispositions du titre IV du présent règlement. Cette zone correspond au secteur principalement destiné à l'activité agricole.

- Le **secteur A**, qui correspond à la zone agricole.
- Le **secteur Ah**, qui correspond à un STECAL à vocation d'habitat.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;
 - 2) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5) Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues
- ». *Article R151-24*

Elles sont désignées par l'indice N et régies par les dispositions du titre V du présent règlement. Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivantes :

→ Le **secteur N**, qui correspond à la zone de protection du paysage.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

X RAPPELS : PERMIS, DÉCLARATIONS PRÉALABLES, AUTORISATIONS

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L311-1 à L312-1 du Code Forestier.

Article L111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf [...] le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

XI ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

XII ORGANISATION ET COMPOSITION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

***Chapitre I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale.

- [Article 1 Destination des constructions](#) (articles R151-27 à R151-29), [interdictions et limitation de certains usages](#) (articles R151-30 à R151-36)
- [Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle](#) (articles R151-37 à R151-38)

***Chapitre II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** (articles R151-39 à R151-42)

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments. Elle fixe également les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment. Elle précise les aspects extérieurs ainsi que les bâtis repérés au titre de l'article L151-19.

- [Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques](#)
- [Article 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives](#)
- [Article 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres](#)
- [Article 6 : Emprise au sol des constructions](#)
- [Article 7 : Hauteur des constructions](#)
- [Article 8 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère](#)
- [Article 9 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions](#)
- [Article 10 : Le stationnement](#)

TITRE 2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

II. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au secteur à dominante d'habitat du bourg d'Ormoy. Elle correspond également au périmètre délimité des abords de l'église, ce qui implique un avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France pour toutes demandes d'urbanisme.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Ue II Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ua 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé s'il s'agit d'extensions ou d'annexes de constructions et installations à usage agricole préexistantes.
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé si elle ne présente pas d'incompatibilité avec l'environnement habité, et s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
		Restauration	Autorisé s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	

	Destinations	Sous-destinations	
		Hôtels	Autorisé s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé si elle ne présente pas d'incompatibilité avec l'environnement habité, et s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
		Équipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé s'il s'agit de la réutilisation de constructions existantes.
		Centre de congrès et d'exposition	
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols	Affouillements et exhaussements de sol	
Hébergement d'animaux		Interdit	
Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit	
Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit	
Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit	

	Destinations	Sous-destinations	
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit
	Antennes relais		Interdit

Article Ua 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

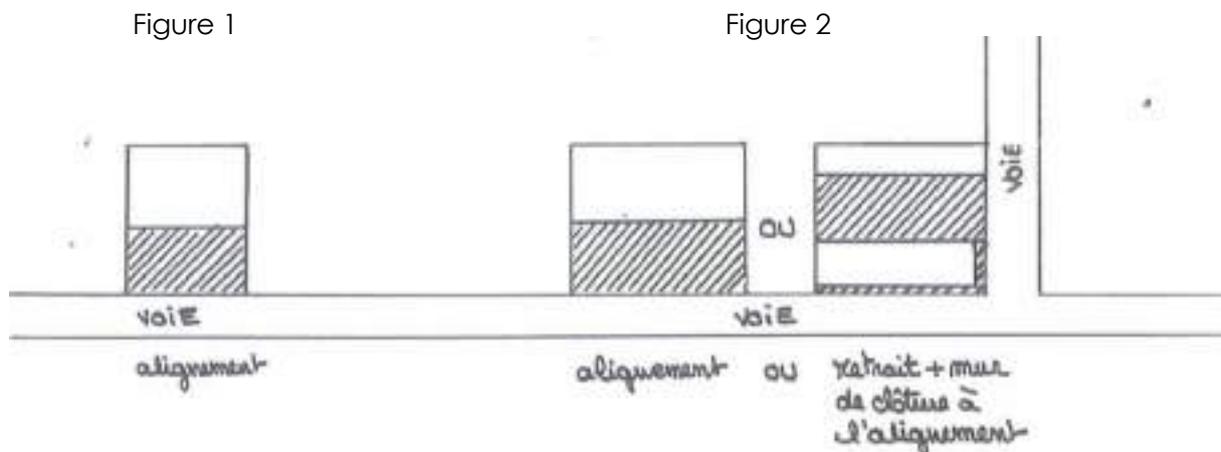
Chapitre Ua I Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article Ua 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer (figure 1).

Les constructions peuvent néanmoins être édifiées en retrait d'un minimum de 2 m, sous réserve que la continuité de l'alignement soit assurée par les clôtures. Il en va de même pour les retours s'agissant des parcelles situées à l'intersection des deux voies (figure 2). Les constructions peuvent aussi être scindées en deux et réunies par un porche.

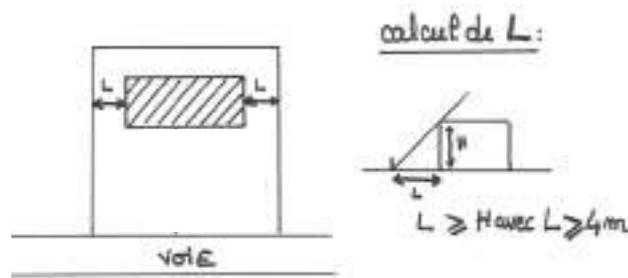


En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Ua 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait dont la distance, comptée horizontalement de tout point le plus proche de la limite séparative, est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m (figure 3).

Figure 3



Dans le cas des constructions annexes, elles pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum d'1,50 m. Les constructions annexes de type loggias, escaliers, ou saillies sont autorisées dans la marge de recul.

Article Ua 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article Ua 6. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain.

L'assiette de calcul inclut les extensions et annexes, exception faite des piscines.

Article Ua 7. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles calculée par rapport au sol naturel existant avant tous travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et des combles (R+C). La hauteur maximum des constructions mesurée l'égout du toit devra être inférieure ou égale à 4,25 m.

En cas d'extensions, cette règle ne s'appliquera pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article Ua 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect extérieur des constructions

Pour les toitures des constructions principales et leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m²), en chaume ou en matériaux d'aspect identique. Pour les vérandas ou les verrières, d'autres formes de toiture peuvent être admises ; le verre et les matériaux similaires d'aspect (polycarbonate, ...) sont autorisés.

Pour les annexes, les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Les matériaux de toiture seront de teinte identique à celle de la construction principale et les tôles ondulées interdites.

Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des murs de la région.

Constructions à usage agricole : en plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.

En toiture, des constructions neuves ou existantes, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Rénovation du bâti ancien

Les bâtiments anciens seront restaurés en conservant ou en restituant leur caractère :

- dimensions et disposition des baies d'origine,
- dispositions constructives traditionnelles : chaînes d'angle, harpes, corniches, bandeaux, soubassement en pierre,

- faux appareillages, décor, corniche, bandeaux, pilastres, chambranles moulurés en plâtre.

Des modifications n'altérant pas leur caractère sont envisageables :

- verrières, panneaux menuisés de conception moderne,
- extensions dans un vocabulaire architectural contemporain mettant en œuvre des techniques également contemporaines.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou en bauge, de hauteur comprise entre 1,4 m et 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Les haies devront respecter les dispositions de l'article 9 relatifs aux plantations.

Sur les limites séparatives représentant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

Toutes les clôtures devront *a minima* être perméables pour ne pas entraver la circulation de la petite faune.

Article Ua 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 1 du présent règlement.

Traitement des espaces libres

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site. Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

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

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

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

Traitement des espaces de stationnement

Tout projet d'aménagement d'aires de stationnement devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir des installations de gestion des eaux pluviales et de ruissellement par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles, en application du règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux. Les revêtements des aires de stationnement seront donc perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public qui pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

Article Ua 10. Le stationnement

À l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement (cf dispositions générales).

Pour rappel, le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors de la voie publique.

Aussi, le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres de chaque construction ou installation, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

III. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue correspond au secteur à dominante d'équipements publics.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Ue III Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ue 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	autorisé à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'équipements autorisés dans la zone : logements de gardien, logements de fonction
		Hébergement	
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Cinéma	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
		Hôtels	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Equipements sportifs	
		Lieux de culte	
		Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
			Cuisine dédiée à la vente en ligne
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
	Hébergement d'animaux		Interdit
	Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Interdit
	Antennes relais		interdit

Article Ue 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Ue II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article Ue 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Ue 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article Ue 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article Ue 6. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.

Article Ue 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Rappel : selon l'article R 111-21 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.

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les façades doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Clôtures

Toutes les clôtures devront *a minima* être perméables pour ne pas entraver la circulation de la petite faune.

Article Ue 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées.

Article Ue 10. Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Les parkings en sous-sol sont interdits compte tenu de la nature non absorbante du terrain.

IV. REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uj

La zone Uj correspond au secteur de jardins.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre Uj I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uj 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Sont seuls admis dans la zone :

- Les constructions à destination de local technique et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les travaux, changements de destination et extensions des constructions existantes sur l'emprise foncière ;
- La création d'annexes des constructions existantes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
- La création de piscine, ainsi que les aménagements liés : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc.
- Les exhaussements et affouillements s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques.

Article Uj 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre Uj II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Dans le cas d'un lotissement ou d'une division sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, chaque lot bâti ou à bâtir issu de la division devra respecter les dispositions du présent chapitre.

Article Uj 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Uj 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum d'1,50 m.

Article Uj 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées ou en retrait d'une distance minimale de 2,50 m.

Article Uj 6. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé. Se référer aux dispositions de l'article Uj 1.

Article Uj 7. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 2,50 m au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Uj 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations. Les façades doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

Plus précisément, les constructions respecteront les dispositions de l'article Ua 8.

Clôtures

Toutes les clôtures devront *a minima* être perméables pour ne pas entraver la circulation de la petite faune.

Sur les limites séparatives représentant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole, les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

Article Uj 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 60% de l'unité foncière sera conservée en pleine terre.

Plantations

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 1 du présent règlement.

Traitement des espaces libres

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site. Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres 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 composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- 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.

Article Uj 10. Le stationnement

L'implantation des places de stationnement réglementaires n'est pas admise au sein de la zone Uj.

TITRE 3 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

I. REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** correspond au secteur principalement destiné à l'activité agricole, et son secteur **Ah** correspondant à un STECAL à vocation d'habitat.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre A | Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

	Destinations	Sous-destinations	A
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé : - si directement nécessaire à l'activité agricole - si intégré aux constructions à destination agricole existantes ou situé à moins de 50 m des constructions à destination agricole existantes
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit

	Destinations	Sous-destinations	A	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	
		Cinéma	Interdit	
		Hôtels	Interdit	
		Autres hébergements touristiques	Autorisés s'ils participent à une activité dans le prolongement de l'acte de production (accueil à la ferme, camping à la ferme...) et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	
		Salles d'art et de spectacles	Interdit	
		Equipements sportifs	Interdit	
		Lieux de culte	Interdit	
		Autres équipements recevant du public	Interdit	
		Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt		Interdit	
	Bureau		Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Interdit	
	Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé si directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
		Groupes de garages individuels		Interdit
		Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit

	Destinations	Sous-destinations	A
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisés s'ils sont directement nécessaires à une activité agricole ou d'agrovoltatisme

Sont également autorisés

⊕ **les changements de destination pour la création de logements ou hébergement** s'il s'agit de l'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11), sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.

2) **les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitations existantes**, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole (suivant les dispositions de l'article L151-12), et à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale, sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m², et que la hauteur de ces constructions n'excède pas celle de la construction principale.

Sont seules admises dans le secteur **Ah** :

- Les constructions à destination de local technique et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions à destination d'habitation, leurs annexes et extensions.
- Les exhaussements et affouillements s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques.

Article A 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre A II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront assurer un raccordement harmonieux avec les immeubles voisins mitoyens.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du PLU) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Article A 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Zone A : Par rapport à l'axe de la Rd 26, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 20 m.

Par rapport à l'axe des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 15 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.

Secteur Ah : Les constructions seront implantées à l'alignement des voies existantes ou en respectant un retrait égal ou supérieur à 3 m.

Article A 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Zone A : En limites des autres zones, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance supérieure à 6 m.

Secteur Ah : Les constructions seront implantées en retrait dont la distance, comptée horizontalement de tout point le plus proche de la limite séparative, est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m (figure 3).

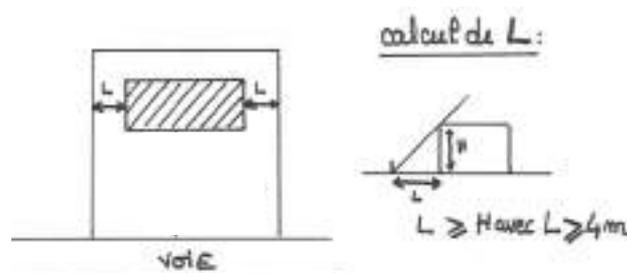


Figure 3

Dans le cas des constructions annexes, elles pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum d'1,50 m. Les constructions annexes de type loggias, escaliers, ou saillies sont autorisées dans la marge de recul.

Article A 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article A 6. Emprise au sol des constructions

Zone A : Article non réglementé.

Secteur Ah : Se référer aux dispositions de l'article Ua 6.

Article A 7. Hauteur des constructions

Zone A : Article non réglementé.

Secteur Ah : Se référer aux dispositions de l'article Ua 7.

Article A 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect extérieur des constructions

Constructions à usage d'habitation : Les toitures des constructions principales et de leurs extensions comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m²), en chaume ou en matériaux d'aspect identique. Pour les vérandas ou les verrières, d'autres formes de toiture peuvent être admises ; le verre et les matériaux similaires d'aspect (polycarbonate, ...) sont autorisés.

Pour les annexes, les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Les matériaux de toiture seront de teinte identique à celle de la construction principale et les tôles ondulées interdites.

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des murs de la région.

Constructions à usage agricole : Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des murs de la région. En plus des teintes recommandées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou brun ; les pentes ne sont pas réglementées.

Rénovation du bâti ancien

Les bâtiments anciens seront restaurés en conservant ou en restituant leur caractère :

- dimensions et disposition des baies d'origine,
- dispositions constructives traditionnelles : chaînes d'angle, harpes, corniches, bandeaux, soubassement en pierre,
- faux appareillages, décor, corniche, bandeaux, pilastres, chambranles moulurés en plâtre.

Des modifications n'altérant pas leur caractère sont envisageables :

- verrières, panneaux menuisés de conception moderne,
- extensions dans un vocabulaire architectural contemporain mettant en œuvre des techniques également contemporaines.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins en silex, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou en bauge, de hauteur comprise entre 1,4 m et 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

Les haies devront respecter les dispositions de l'article 9 relatif aux plantations.

Sur les limites séparatives représentant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

Toutes les clôtures devront *a minima* être perméables pour ne pas entraver la circulation de la petite faune.

Article A 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 1 du présent règlement.

Traitement des espaces de stationnement

Tout projet d'aménagement d'aires de stationnement devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir des installations de gestion des eaux pluviales et de ruissellement par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles, en application du règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux. Les revêtements des aires de stationnement seront donc perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public qui pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

Article A 10. Le stationnement

À l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement (cf dispositions générales).

Pour rappel, le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors de la voie publique.

Aussi, le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres de chaque construction ou installation, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

TITRE 4 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

I. REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond au secteur naturel de protection du paysage.

La présente zone doit respecter les « Dispositions générales » qui figurent au Titre I du présent règlement.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques, leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité. En cas de règles plus précises au sein de ces orientations d'aménagement et de programmation, celles-ci s'appliquent au détriment des règles du présent règlement.

Chapitre N I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N 1. Destination des constructions, interdictions et limitation de certains usages

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

			N
	Destinations	Sous-destinations	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	
	Habitation	Logement	Interdit
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit

			N
	Destinations	Sous-destinations	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtels	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Equipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
		Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt		Interdit
	Bureau		Interdit
	Centre de congrès et d'exposition		Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Interdit
	Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols. activités	Affouillements et exhaussements de sol	Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à des aménagements paysagers ou hydrauliques
		Hébergement d'animaux	Interdit
		Groupes de garages individuels	Interdit
Dépôts de véhicules hors d'état de marche		Interdit	
Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit	
Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit	
Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit	

			N
	Destinations	Sous-destinations	
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Installations classées pour la protection de l'environnement		Interdit
	Usages des sols et natures d'activités qui entraînent une incommodité pour leur voisinage (bruit, odeur...)		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé si ouvert sur au moins un côté

Article N 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Article non réglementé.

Chapitre N II **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Article N 3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Article non réglementé.

Article N 4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article N 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

Article N 6. Emprise au sol des constructions

Article non réglementé. Se référer aux dispositions de l'article N 1.

Article N 7. Hauteur des constructions

Article non réglementé.

Article N 8. Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;

- à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Toutes les clôtures devront *a minima* être perméables pour ne pas entraver la circulation de la petite faune.

Article N 9. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales et/ou adaptées. Une liste non exhaustive d'espèces adaptées est par ailleurs proposée en annexe 1 du présent règlement.

Traitement des espaces de stationnement

Tout projet d'aménagement d'aires de stationnement devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir des installations de gestion des eaux pluviales et de ruissellement par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles, en application du règlement d'assainissement de l'Agglo du Pays de Dreux. Les revêtements des aires de stationnement seront donc perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public qui pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

Article N 10. Le stationnement

À l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement (cf dispositions générales).

Pour rappel, le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors de la voie publique.

Aussi, le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres de chaque construction ou installation, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ANNEXES

ANNEXE 1

Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies

Charme (indigène, feuillage marcescent) *Carpinus betulus*, résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin,

Troène (indigène suivant les espèces, *Ligustrum vulgare*, *L. californicum*, résiste bien au feuillage persistant) sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée

If (indigène, feuillage persistant) *Taxus baccata*, seul conifère *rejetant de souche* c'est-à-dire qui repousse sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an

Buis (indigène, feuillage persistant) *Buxus sempervirens*, ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : *Buxus sempervirens* 'Rotundifolia'), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an

Lierre (indigène, feuillage persistant) *Hedera helix*, plante grimpante persistante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune

ANNEXE 2

Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du lexique

Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Construction

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non affectée à l'habitation ou à une activité, comme par exemple garages, abris de jardin, remises à bois... ; être une construction non contiguë à une construction principale.

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise du sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Selon le *Petit Larousse*, ce terme désigne le côté d'un bâtiment où se trouve la porte d'entrée. On peut aussi considérer que ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Patrimoine

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présente un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. (Définition du *code du patrimoine, article L.1*)

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale ou architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale ou architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

Le **terrain** correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

L'**unité foncière** ou îlot de propriété recouvre exactement la même notion que le terrain. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du L 442-1 du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

Opération d'ensemble

Ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé :

Le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. (d'après *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial).

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baies et jours :

une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, un séjour, un bureau, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme une salle de bains, une buanderie, un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface inférieure à 12 mètres carrés, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire, n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous la fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

Article 9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Le coefficient d'emprise au sol (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

Article 10 Hauteur des constructions

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faitage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faitage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

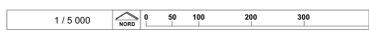
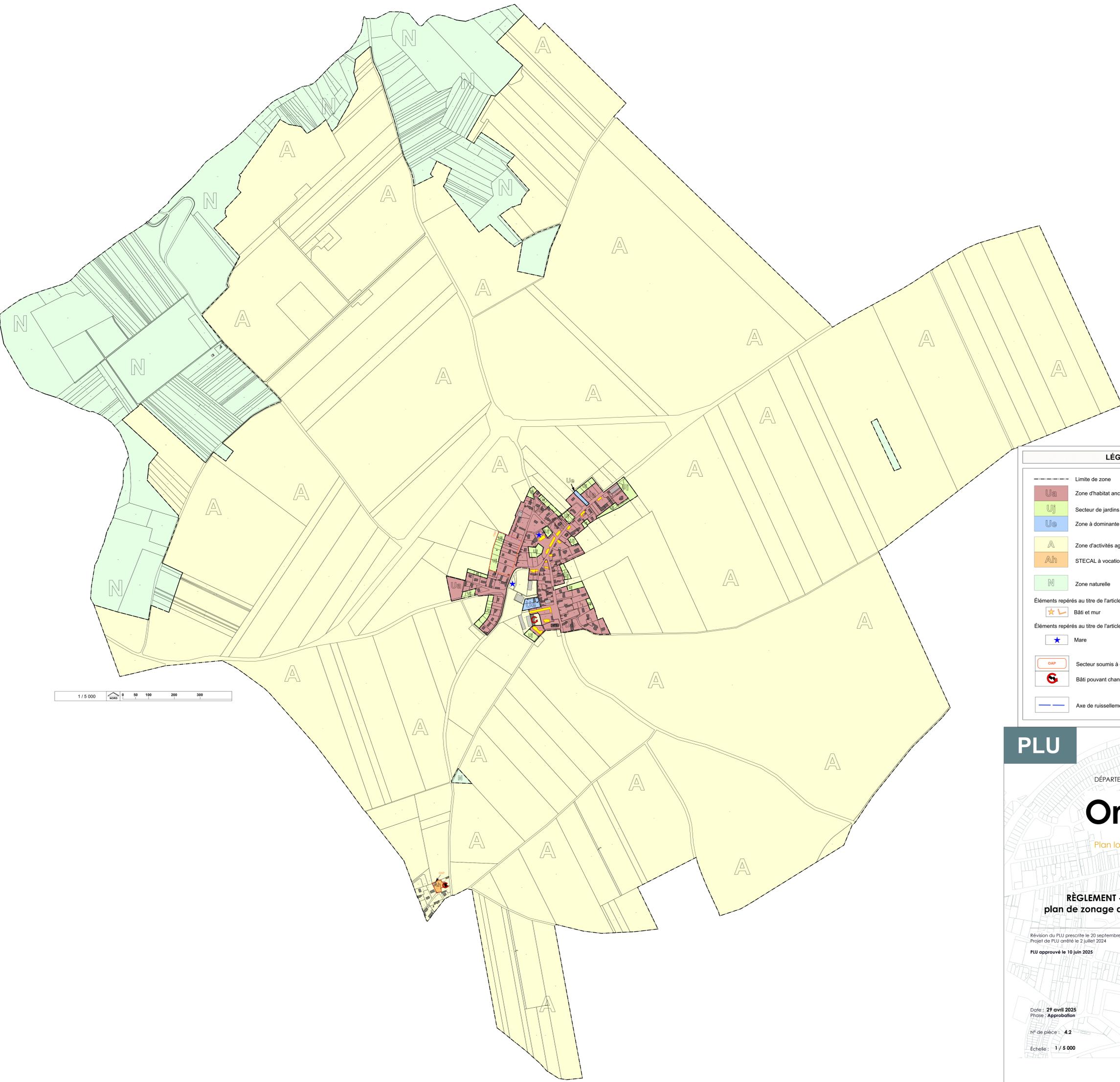
Les éléments identifiés au titre des articles L. 151-19 et 23

Les articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme prévoient que les Plu peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application des L.151-19 et 23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La surface de plancher (ordonnance du 14 juin 2022) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme suit : « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.



LÉGENDE DU ZONAGE	
--- --	Limite de zone
Ua	Zone d'habitat ancien
Uj	Secteur de jardins
Ue	Zone à dominante d'équipements
A	Zone d'activités agricoles
Ah	STECAL à vocation d'habitat
N	Zone naturelle
Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :	
★	Bâti et mur
Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :	
★	Mare
OAP	Secteur soumis à orientation d'aménagement
⊘	Bâti pouvant changer de destination (art L.151-11 du code de l'urbanisme)
— — —	Axe de ruissellement

PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR

Ormoy

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
plan de zonage de l'ensemble de la commune

Révision du PLU prescrite le 20 septembre 2022
Projet de PLU arrêté le 2 juillet 2024

PLU approuvé le 10 juin 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 10 juin 2025

approuvant le plan local d'urbanisme d'Ormoy

Le maire,
Sylvie CHALLES

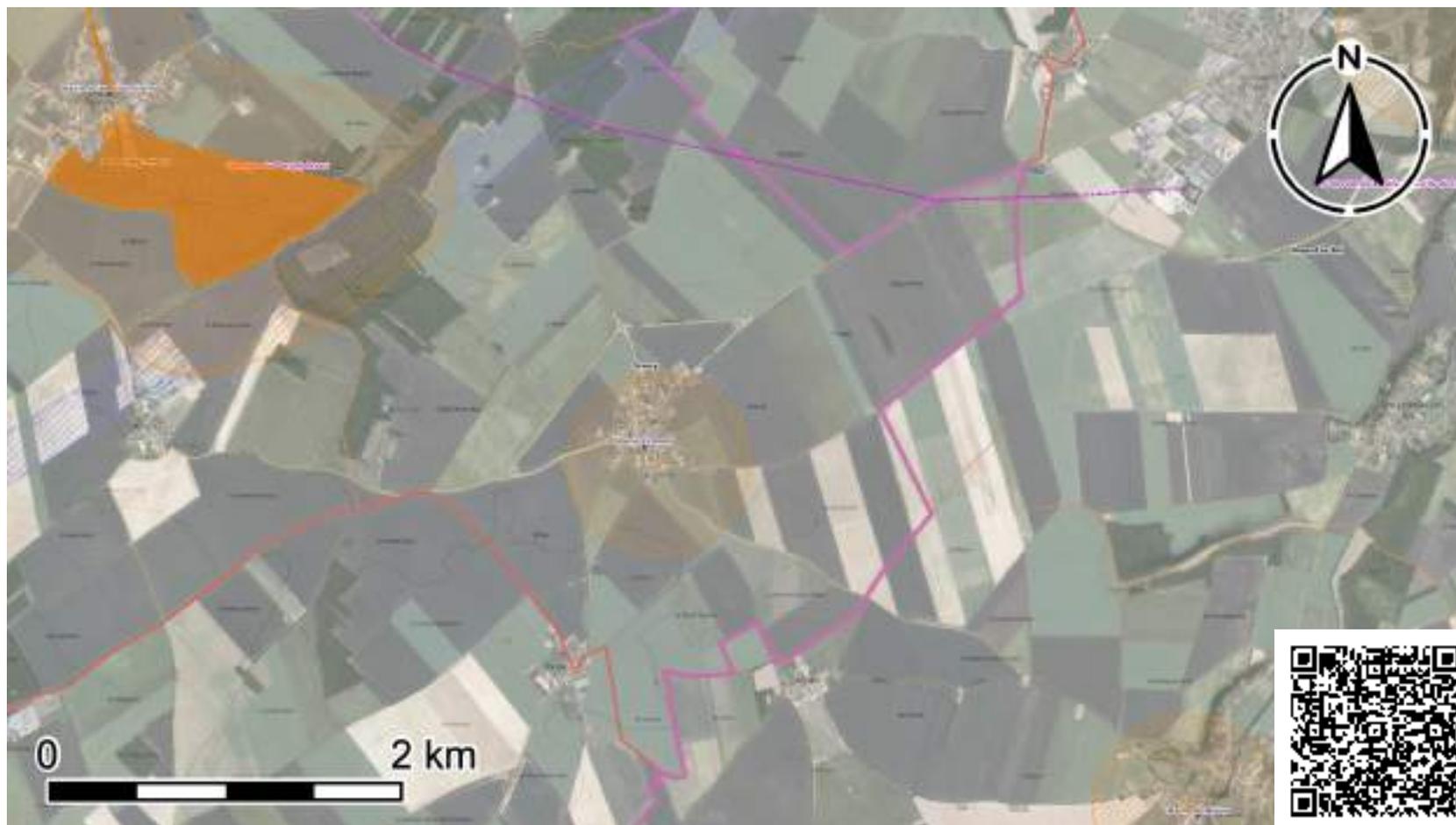
Date : 29 avril 2025
Prise : Approbation

N° de pièce : 4.2

Échelle : 1 / 5 000

Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et certaines contraintes 28

Date d'impression : 16/07/2024
16:43:20



Photographies aériennes

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Plan IGN v2

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Limites administratives

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

PT2 : Servitude de protection des centres rad



I4 : Servitude autour d'une ligne d'électricité



AC1 : Périmètre de protection de monument h



AC1 : Monument Historique Surfactive



Projection : Spherical Mercator

Numérisation des servitudes d'utilité publique

SERVITUDES DE TYPE PT1 et PT2

SERVITUDES DE PROTECTION DES CENTRES RADIOELECTRIQUES D'EMISSION ET DE RECEPTION CONTRE LES OBSTACLES OU LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au livre 1er dans les rubriques

II- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements E - Télécommunications

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

Afin d'assurer la propagation des ondes radioélectriques émises ou reçues par les centres radioélectriques, des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées en application des articles L. 54 à L. 62 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger :

- Les communications électroniques par voie radioélectrique contre les obstacles ;
- Les réceptions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

Un plan d'institution des servitudes approuvé par arrêté ministériel fixe les zones qui sont soumises à servitudes. Quatre types de zones peuvent être créées :

- Des zones primaires de dégagement et/ou zones secondaires de dégagement établies en fonction du risque d'obstruction totale ou partielle du volume de propagation en espace libre des antennes autour de chaque station émettrice ou réceptrice d'ondes radioélectriques, ainsi qu'autour des laboratoires et centres de recherches radioélectriques ;
- Des zones spéciales de dégagement entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 mégahertz ;
- Des secteurs de dégagement autour des stations de radiorepérage ou de radionavigation d'émission ou de réception.

Les propriétaires, titulaires de droits réels ou les occupants concernés par ces servitudes doivent s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement des centres radioélectriques.

La servitude contre les obstacles physiques (PT2) a pour conséquence :

- L'obligation, dans toutes ces zones, pour les propriétaires de procéder si nécessaire à la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature en application des articles 518

et 519 du code civil. A défaut d'accord amiable, l'administration pourra procéder à l'expropriation de ces immeubles ;

- L'interdiction, dans toutes ces zones, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes fixées par l'arrêté ou le décret instituant les servitudes prévues à l'article R. 21 du code des postes et des communications électroniques, sans autorisation du ministre dont les services exploitent le centre ou exercent la tutelle sur lui ;
- L'interdiction, dans la zone primaire de dégagement :
 - d'une station de sécurité aéronautique ou d'un centre radiogoniométrique, de créer ou de conserver tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquides de toute nature pouvant perturber le fonctionnement de cette installation ou de cette station ;
 - d'une station de sécurité aéronautique, de créer ou de conserver des excavations artificielles pouvant perturber le fonctionnement de cette station.
- L'obligation, dans les zones boisées, de solliciter une décision préalable du ministre chargé de la forêt constatant que le maintien de l'état boisé n'est pas reconnu indispensable dans le périmètre des servitudes à imposer.
- L'interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles situés au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission et de réception, sans cependant que la limitation de hauteur imposée à une construction puisse être inférieure à 25 mètres.

La servitude contre les perturbations électromagnétiques (PT1) a pour conséquence :

- L'obligation de faire cesser les perturbations électromagnétiques : Tout propriétaire ou usager d'une installation électrique produisant ou propageant des perturbations gênant l'exploitation d'un centre de réception est tenu de se conformer aux dispositions qui lui seront indiquées par l'autorité administrative compétente dont les services exploitent ou contrôlent le centre en vue de faire cesser le trouble ;
- L'interdiction faite, dans les zones de servitudes, aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec son exploitation.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- Articles L. 54 à L. 62-1 du code des postes et des communications électroniques,
- Articles R. 21 à R.39 du code des postes et des communications électroniques,
- Arrêté du 21 août 1953 modifié relatif à l'établissement de la liste et des caractéristiques du matériel électrique dont la mise en service, la modification ou la transformation sont soumises à autorisation préalable dans les zones de garde radioélectrique.

Textes en vigueur :

- Articles L. 54 à L. 62 et L. 64 du code des postes et des communications électroniques,
- Article L. 5113-1 du code de la défense,
- Articles R. 21 à R. 29 du code des postes et des communications électroniques

1.3 Décision

Les SUP PT1 ou PT2 font l'objet d'un plan d'institution des servitudes soumis à enquête publique.

Servitude PT1/PT2 – Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ou les perturbations électromagnétiques – 14/04/23

- Si les conclusions de l'enquête publique sont favorables : le plan est approuvé par arrêté du ministre dont les services ou les établissements publics placés sous sa tutelle exploitent ou contrôlent le centre radioélectrique.
- Si les conclusions de l'enquête publique sont défavorables, la servitude est instituée par décret en Conseil d'État.

1.4 Restrictions de diffusion

En application de l'article L. 133-3 du code de l'urbanisme, l'insertion dans le portail national de l'urbanisme (dit GPU) des SUP ne doit pas porter atteinte notamment à la sécurité publique ou à la défense nationale. Les catégories de SUP PT1 et PT2 sont donc soumises à des restrictions de diffusion dans le GPU (restrictions de téléchargement et de visualisation).

Des restrictions de diffusion sont applicables à toutes les SUP PT1/PT2 (paragraphe 1.4.1) et d'autres restrictions applicables uniquement aux SUP PT1/PT2 relevant de (ou intéressant) la défense nationale ou de la sécurité publique, viennent compléter les restrictions énumérées au paragraphe 1.4.1 (paragraphe 1.4.2).

1.4.1 Restrictions de diffusion applicables aux SUP PT1/PT2

Les données relatives à ces catégories ne sont pas téléchargeables et aucune donnée ne sera transmise sous forme vectorielle (les données ne pourront être consultées qu'au format image).

Les données relatives à cette catégorie ne peuvent être consultées à un niveau de zoom inférieur à 15.

Les SUP dont le ministère des Armées, le ministère de l'intérieur et le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires sont gestionnaires ou bénéficiaires font l'objet de l'anonymat du service bénéficiaire ou utilisateur.

Les mémoires explicatifs des SUP adressés par les affectataires à l'Agence nationale des fréquences dans le cadre de la procédure d'élaboration, de modification ou de suppression des SUP ne seront pas versés dans le GPU.

Une SUP ne doit pas pouvoir être rattachée techniquement à une autre SUP au sein du GPU.

Les géométries des générateurs, dont la localisation précise est sensible, ne seront pas transmises au portail national de l'urbanisme. Seule une assiette globale autour d'un site regroupant plusieurs générateurs est représentée.

1.4.2. Restrictions de diffusion applicables aux SUP PT1/PT2 relevant de la défense nationale ou de la sécurité publique

L'absence de données sur le GPU concernant les SUP relevant de (ou intéressant) la défense nationale ou de la sécurité publique, ne saurait conditionner leur exécution et leur opposabilité.

Les données classifiées ou faisant l'objet d'une mention de protection ne doivent pas être mentionnées dans le GPU.

Au regard des exigences de l'ordre public, de la défense nationale et de la sécurité publique, les informations relatives aux SUP dont le ministère des Armées est gestionnaire ou bénéficiaire, présentes dans le GPU, doivent pouvoir faire l'objet d'un retrait immédiat, total ou partiel à la demande du ministère des Armées. Pour les mêmes motifs, l'insertion, dans le GPU, des informations relatives aux SUP relevant ou intéressant la défense nationale peut faire l'objet d'une suspension immédiate, totale ou partielle, à la demande du ministère des Armées.

Aucune représentation des SUP instituant des zones spéciales de dégagement entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 mégahertz relevant du ministère des Armées n'est insérée dans le GPU.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsables de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html>).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf

- Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

- Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

- Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente **délégataire**, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Les services de l'Etat ou organismes mentionnés ci-dessous sont désignés autorités compétentes :

- la Direction des services de la navigation aérienne
- le Ministère des Armées
- le Centre national d'études spatiales
- le Ministère de l'intérieur
- l'administration de la météorologie
- l'administration des ports et de la navigation maritime et fluviale
- le Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

- le Ministère de l'économie, des finances et de la relance
- l'Agence nationale des fréquences.

2.2 Où trouver les documents de base

- La SUP est instituée par décret en Conseil d'Etat ou arrêté ministériel publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans chaque département concerné.
- Annexes des PLU et des cartes communales.

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée). La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : <http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html>

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le générateur de métadonnées en ligne sur le GPU.

2.4 Numérisation de l'acte

Décret en Conseil d'Etat ou arrêté ministériel approuvant le plan d'institution de la SUP

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Pour les servitudes contre les obstacles :

Référentiels :	Les centres / stations sont des objets facilement identifiables sur le terrain. Il est conseillé de faire le report en s'appuyant sur les référentiels à grande échelle : BD Orthophotoplan et/ou la BD Topo (couche bâtiments).
Précision :	Échelle de saisie maximale, le cadastre Échelle de saisie minimale, 1/ 5000 Métrique suivant le référentiel

Pour les servitudes contre les perturbations électromagnétiques :

Référentiels :	Il est conseillé de faire le report en s'appuyant sur le référentiel à grande échelle : BD Ortho
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

Précision :	Échelle de saisie maximale, 1/ 5000 Échelle de saisie minimale, 1/ 25000 Métrique ou décimétrique suivant le référentiel
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Le générateur

Le générateur est le centre radioélectrique d'émission et de réception.

La limite du centre radioélectrique est constituée par le contour du polygone de surface minimum englobant toutes les installations techniques existantes ou projetées.

La distance entre deux points quelconques du contour du polygone ne doit pas excéder 2 000 mètres.

Dans le cas contraire, l'ensemble des installations techniques doit être fractionné en plusieurs îlots dont les limites répondent à ces conditions. Les zones de servitudes sont alors déterminées à partir de la limite de chacun de ces îlots.

Générateurs des servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques

2 types de générateurs sont possibles :

- Un point : correspondant au centroïde du récepteur (ex. : une antenne),
- Un polygone : correspondant au tracé des installations du centre de réception de type surfacique... (ex. : un bâtiment technique).

Remarque : plusieurs générateurs et types de générateurs sont possibles pour une même servitude (ex. : une antenne et son local technique).

Le générateur est donc de type ponctuel ou surfacique.

Générateurs des servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles, entre deux centres assurant une liaison radioélectrique :

Le générateur est constitué par une ligne reliant les centres des générateurs.

3 types de générateurs sont possibles :

- Un point : correspondant au centroïde du récepteur / émetteur (ex. : une antenne),
- Une polygone : correspondant au tracé d'un centre d'émission / réception de type linéaire,
- Un polygone : correspondant au tracé des installations du centre d'émission / réception de type surfacique (ex. : un bâtiment technique).

Remarque : plusieurs générateurs et types de générateurs sont possibles pour une même servitude (ex. : une antenne et son local technique).

Le générateur est donc de type ponctuel, linéaire ou surfacique.

L'assiette

L'assiette comprend les zones de servitudes instituées aux abords du centre de réception radioélectrique.

Assiettes des servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

Il est établi, pour chaque zone de servitude, une distance maximale séparant la limite du centre radioélectrique et le périmètre de ces zones :

- Pour les zones secondaires de dégagement, cette distance ne peut excéder 2000 mètres,
- Pour les zones primaires de dégagement entourant une installation de sécurité aéronautique ou un centre radiogoniométrique, cette distance ne peut excéder 800 mètres,
- Pour les zones primaires de dégagement entourant un centre autre que ceux précités, cette distance ne peut excéder 200 mètres,
- Pour les secteurs de dégagement, cette distance ne peut excéder 6 000 mètres.

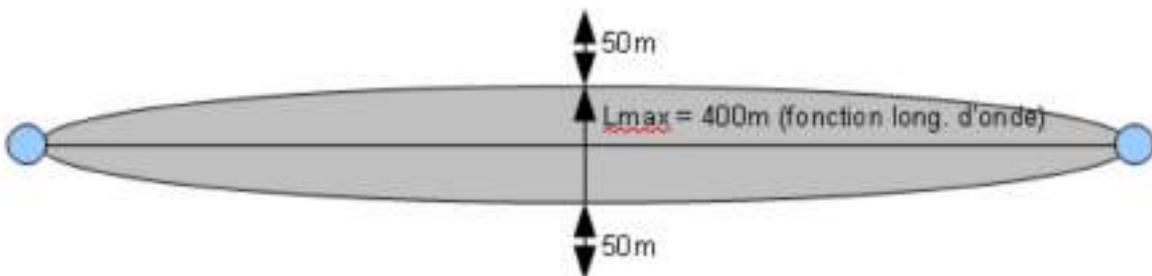
Les assiettes des centres/stations d'émission et de réception sont constituées par :

- Des tampons pour les zones primaires et secondaires de dégagement
- Des secteurs angulaires pour les zones spéciales de dégagement.

L'assiette entre deux centres assurant une liaison radioélectrique est matérialisée par un polygone créé par un tampon autour du générateur reliant les centres des générateurs.

Concernant la zone spéciale de dégagement protégeant une liaison radioélectrique, sa largeur est :

- Fixée entre deux points fixes comptée perpendiculairement à l'axe du trajet des ondes radioélectriques,
- Ne peut excéder 50 mètres de part et d'autre de l'ellipsoïde du faisceau hertzien.



En pratique, on assimile le faisceau à une bande et l'assiette ne dépassera pas 50m de part et d'autre de l'axe:



Concernant la largeur du secteur de dégagement protégeant une station de radiorepérage ou de radionavigation :

- Elle ne peut excéder la largeur du secteur angulaire exploré par la station, augmenté, s'il y a lieu, d'une marge de sécurité d'un degré au plus au-delà des deux limites de ce secteur.
- Les assiettes de ces servitudes sont de nature surfacique.

Assiettes des servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques

La distance maximale séparant la limite d'un centre radioélectrique et le périmètre des zones de servitudes ne peut excéder 3000m. Les assiettes de ces servitudes sont uniquement de type surfacique.

Servitude PT1/PT2 – Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ou les perturbations électromagnétiques – 14/04/23

2.7 Cas de discontinuité de servitude générée par une liaison hertzienne

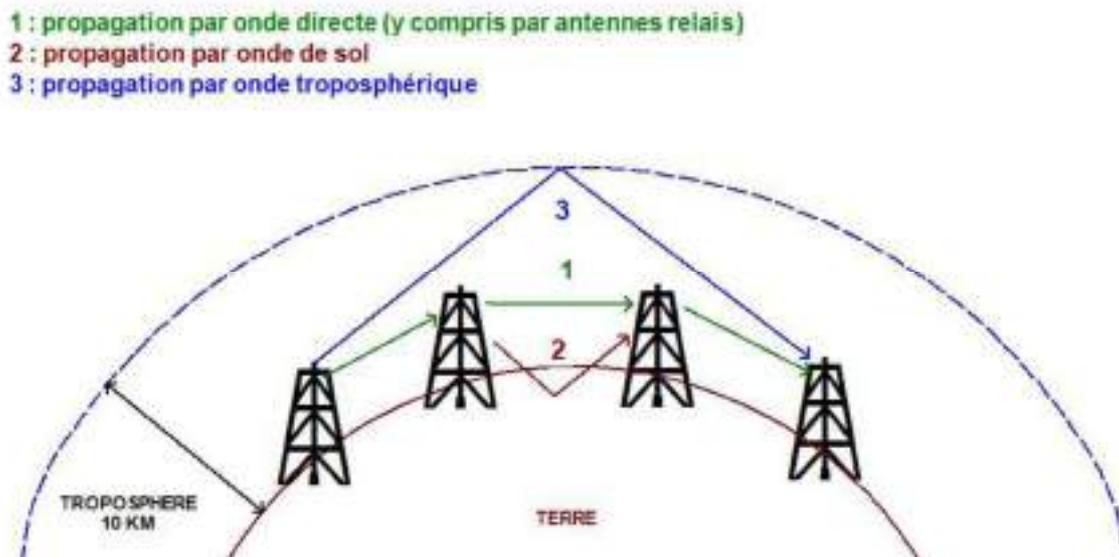
La servitude PT2 peut être interrompue lorsque les altitudes de propagation sont suffisamment hautes sur le tronçon pour ne pas nécessiter d'interdiction ou de limitation de construction de bâtiments élevés.

Les ondes hertziennes se propagent directement (1) ou sont réfléchies par le sol (2) ou par les couches atmosphériques (3). Dans le cas d'une réflexion troposphérique le trajet du faisceau entre deux antennes comporte une phase ascendante suivie d'une phase descendante. Certains actes d'institution de SUP PT2 évitent alors de grever les communes situées en milieu de parcours et n'instaurent la servitude que sur les premiers 10 à 30 kilomètres en début et en fin de liaison.

De même, pour un émetteur situé en altitude ou selon une topographie favorable, la protection du faisceau ne sera nécessaire qu'en plaine, sur la partie terminale de la liaison, à proximité du récepteur.

Le fait d'en tenir compte lors de l'établissement des listes de servitudes et des plans communaux annexés aux documents d'urbanisme évite d'allonger inutilement la durée d'instruction des demandes de permis de construire qui nécessiteraient sinon des avis des gestionnaires et prolongerait le temps d'instruction.

Dans tous les cas, la numérisation doit rester conforme au décret ou à l'arrêté, présentant une interruption ou pas du faisceau.



3 Référent métier

Agence nationale des fréquences
Direction de la gestion des fréquences
78, avenue du Général de Gaulle
94704 Maisons-Alfort Cedex

Annexe

Procédures d'institution, de modification et de suppression de la servitude

Procédure d'institution

La procédure d'institution du plan des servitudes PT1 et PT2 est précisée à l'article R. 21 alinéa 1 du code des postes et des communications électroniques :

1. Demande de l'autorité administrative compétente ;
2. Enquête publique organisée dans les conditions prévues par le chapitre IV du titre III du livre 1er du code des relations entre le public et l'administration ;
3. Approbation par :
 - arrêté du ministre dont les services ou les établissements publics placés sous sa tutelle exploitent ou contrôlent le centre ;
 - décret en Conseil d'État si les conclusions de l'enquête publique sont défavorables.
4. Publication (article R. 21 alinéa 3 du code des postes et des communications électroniques)
 - Publication de l'arrêté d'approbation au recueil des actes administratifs de l'Etat dans chaque département concerné ;
 - Une copie de l'acte doit être adressée au préfet concerné ainsi qu'à l'ANFR.

NB : les procédures d'institution d'une servitude dont l'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été publié avant la publication du décret n°2019-229 du 25 Mars 2019 demeurent régies par les dispositions applicables antérieurement à sa publication selon l'article 2 dudit décret.

Procédure de modification

La procédure de modification est précisée à l'article R. 21 alinéa 2 du code des postes et des communications électroniques : les modifications de nature à entraîner une aggravation de l'assiette de la servitude obéissent au principe de parallélisme des formes et doivent donc être opérées conformément à la procédure d'institution. Dans les autres cas, elles sont modifiées par arrêté ministériel, sans qu'il y ait lieu de procéder à enquête publique.

L'arrêté de modification du plan de servitudes fait l'objet d'une publication (article R. 21 alinéa 3 du code des postes et des communications électroniques) :

- Publication au recueil des actes administratifs de l'Etat dans chaque département concerné ;
- Une copie de l'acte doit être adressée au préfet concerné ainsi qu'à l'ANFR.

Procédure de suppression

La procédure de suppression est précisée à l'article R. 21 alinéa 2 du code des postes et des communications électroniques : les servitudes peuvent également être supprimées par arrêté ministériel, sans qu'il y ait lieu de procéder à enquête publique.

L'arrêté de suppression du plan de servitudes fait l'objet d'une publication (article R. 21 alinéa 3 du code des postes et des communications électroniques) :

- Publication au recueil des actes administratifs de l'Etat dans chaque département concerné ;
- Une copie de l'acte doit être adressée au préfet concerné ainsi qu'à l'ANFR.

Servitudes d'utilité publique Modalités d'application des servitudes aéronautiques

Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (T7)

Textes de références : articles L6352-1 du CT, R 244-1 et D 244-2 à D 244-4 du CAC, arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitude de dégagement sont soumises à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense comprennent :

- a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au dessus du niveau du sol,
- b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au dessus du niveau du sol. Les agglomérations sont celles figurant sur les cartes aéronautiques au 1/50 000ème.

Servitude T7 et application du droit des sols :

Lorsque l'installation, la construction fait l'objet d'une demande de **permis de construire ou d'aménager**, le délai d'instruction est porté à cinq mois en application de l'article R423-31b du code de l'urbanisme (CU), délai qui permet de consulter le ministre chargé de l'aviation civile (guichet unique de la DGAC). Ce dernier dispose d'un délai de deux mois pour donner son accord (R423-63 CU) sans lequel le permis ne peut être délivré (art R425-9 CU). L'arrêté délivrant le permis vaut autorisation du ministre chargé de l'aviation civile.

Lorsque l'installation, la construction est soumise à **déclaration préalable**, l'accord décrit à l'article R244-1 du CAC est sollicité directement par le pétitionnaire. En revanche, ce dernier fournit dans son dossier de déclaration le justificatif de dépôt de la demande d'autorisation auprès du ministre de l'aviation civile en application de l'article R431-36 du CU. Mais contrairement au permis de construire ou d'aménager, la décision implicite ou explicite d'opposition à la déclaration préalable n'est pas conditionnée à l'obtention de l'accord du ministre chargé de l'aviation civile.

Le service instructeur peut consulter la DGAC (guichet unique) à l'instar des projets décrits au chapitre I) de cette fiche, par mesure de précaution, mais sans pouvoir, sur ce motif, majorer le délai d'instruction. Il peut également indiquer dans la décision sur la déclaration préalable que le pétitionnaire ne peut réaliser les travaux décrits dans sa demande sans avoir obtenu les accords décrits à l'article R244-1 du CAC.

En pratique et par mesure de précaution, le service instructeur des demandes d'autorisations d'urbanisme consulte le guichet unique de la DGAC (Courriel: snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr, DGAC/SNIA NORD-Guichet unique urbanisme/UGD-82 rue des Pyrénées-75 970 PARIS CEDEX 20), dès que la hauteur d'un obstacle, faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager dépasse 50 m. Cette consultation n'est pas obligatoire pour les obstacles de plus de 50 m faisant l'objet d'une déclaration préalable, pour lesquels le pétitionnaire consulte lui-même la DGAC.

SERVITUDE T7

SERVITUDE AERONAUTIQUE A L'EXTERIEUR DES ZONES DE DEGAGEMENT CONCERNANT DES INSTALLATIONS PARTICULIERES

1 - GENERALITES

Législation

- Code des transports : L6352-1
- Code de l'aviation civile : article R.244-1 et articles D.244-2 à D.244-4
- Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

Définition

À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense.

Cette servitude s'applique à tout le territoire national.

Gestionnaires:

- **ministère en chargé de l'aviation civile**
- **ministère en charge de la défense**

II - PROCEDURE D'INSTITUTION

Des arrêtés ministériels déterminent les installations soumises à autorisation ainsi que la liste des pièces qui doivent être annexées à la demande d'autorisation.

III - EFFETS DE LA SERVITUDE

A - CHAMP D'APPLICATION

Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées comprennent :

a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau ;

b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.

Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500 000 (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques.

Ne peuvent être soumises à un balisage diurne et nocturne, ou à un balisage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

- 80 mètres, en dehors des agglomérations ;

130 mètres, dans les agglomérations ;

50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :

- les zones d'évolution liées aux aérodromes ;
- les zones montagneuses ;
- les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs (bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal), il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Le balisage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

B- DEMANDE D'AUTORISATION

Les demandes visant l'établissement des installations mentionnées à l'article R.244-1, et exemptées du permis de construire, à l'exception de celles relevant de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de celles pour lesquelles les arrêtés instituent des procédures spéciales, devront être adressées à la direction départementale des territoires du département dans lequel les installations sont situées. Un récépissé sera délivré.

Elles mentionneront la nature des travaux à entreprendre, leur destination, la désignation d'après les documents cadastraux des terrains sur lesquels les travaux doivent être entrepris et tous les renseignements susceptibles d'intéresser spécialement la navigation aérienne.

Si le dossier de demande est incomplet, le demandeur sera invité à produire les pièces complémentaires.

La décision doit être notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande ou, le cas échéant, du dépôt des pièces complémentaires.

Si la décision n'a pas été notifiée dans le délai ainsi fixé, l'autorisation est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande, sous réserve toutefois de se conformer aux autres dispositions législatives et réglementaires.

Lors d'une demande, l'autorisation peut être subordonnée à l'observation de conditions particulières d'implantation, de hauteur ou de balisage suivant les besoins de la navigation aérienne dans la région intéressée.

Lorsque les installations en cause ainsi que les installations visées par la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie qui existent à la date du 8 janvier 1959, constituent des obstacles à la navigation aérienne, leur suppression ou leur modification peut être ordonnée par décret pris après avis de la commission visée à l'article R. 242-1 du code de l'aviation civile.

C - INDEMNISATION

Le refus d'autorisation ou la subordination de l'autorisation à des conditions techniques imposées dans l'intérêt de la sécurité de la navigation aérienne ne peuvent en aucun cas ouvrir un droit à indemnité au bénéfice du demandeur.

Localisation

Département : Eure-et-Loir

Commune : Le Boullay-Thierry

Autres communes :

R500

Appellation : Château de Boullay-Thierry

Monument(s)

Appellation : Château de Boullay-Thierry

Protection : inscription

Arrêté : inscription le 29/05/2007

Étendue de la protection : Château en totalité, fossés maçonnés, grille d'honneur, les pavillons d'entrée, les deux ailes des communs, les sols des cours, les écuries du XX siècle, le par cet ses murs de clôture, les fabriques du parc, la laiterie, la glacière. (cad. AA 79, AA 80, AB 84, C 4, C 208, C 240, C 247, C 248, C 249, C 250, C 251, C 259, C 260, C 303, ZL 16) : inscription par arrêté du 29 mai 2007.

Pour consulter le document officiel, merci de contacter la direction régionale des affaires culturelles.

Localisation

Département : Eure-et-Loir

Commune : Le Boullay-Thierry

Autres communes :

R500

Appellation : Château de Boullay-Thierry

Monument(s)

Appellation : Château de Boullay-Thierry

Protection : inscription

Arrêté : inscription le 29/05/2007

Étendue de la protection : Le château en totalité (C260), l'allée plantée de tilleuls(AB 84), la grille d'entrée avec les façades et toitures des deux pavillons symétriques (AA80), les façades et toitures des deux ailes basses de communs (AA80), les douves sèches avec leurs ponts dormants (C4), les sols de la plate-forme du château (C 260), l'ensemble du parc et ses murs de clôture correspondant à l'emprise du XVIIIe siècle avec le vivier, les fabriques et la glacière (C208, C 240, C 247, C 248, C 259, C 303, ZL 16), les façades et toitures de la laiterie (C 248), les façades et toitures des écuries de polo (C49 à C 251), les façades et toitures ainsi que le colombier de la ferme du château (AA 79) : inscription par arrêté du 29 mai 2007.

Pour consulter le document officiel, merci de contacter la direction régionale des affaires culturelles.

Localisation

Département : Eure-et-Loir

Commune : Le Boullay-Thierry

Autres communes :

R500

Appellation : Château de Boullay-Thierry

Monument(s)

Appellation : Château de Boullay-Thierry

Protection : inscription

Arrêté : inscription le 29/05/2007

Étendue de la protection : Château en totalité, fossés maçonnés, grille d'honneur, les pavillons d'entrée, les deux ailes des communs, les sols des cours, les écuries du XXe siècle, le parc et ses murs de clôture, les fabriques du parc, la laiterie, la glacière (cad. AA 79,AA80, AB 84, C 4, C 208, C 240, C 247, C 248, C 249, C 250, C 251, C 259, C 260, C 303, ZL 16): inscription par arrêté du 29 mai 2007.

Pour consulter le document officiel, merci de contacter la direction régionale des affaires culturelles.

Numérisation des servitudes d'utilité publique

SERVITUDES DE TYPE AC1

SERVITUDES RELATIVES AUX MONUMENTS HISTORIQUES

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

I - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

B - Patrimoine culturel

a) Monuments historiques

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

Classement au titre des monuments historiques : ces servitudes concernent les immeubles ou les parties d'immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public. Les propriétaires d'immeubles classés ne peuvent effectuer de travaux de restauration, de réparation ou de modification sans autorisation préalable du préfet de région ou du ministre chargé de la culture.

Inscription au titre des monuments historiques : Ces servitudes concernent les immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. Les propriétaires d'immeubles inscrits ne peuvent procéder à aucune modification sans déclaration préalable. Aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée sans accord préalable du préfet de région.

Abords des monuments historiques : Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords s'applique également à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par le préfet. Ce périmètre, délimité sur proposition de l'ABF, peut être commun à plusieurs monuments historiques. Il s'agit des anciens périmètres de protections modifiés (PPM).

Si un tel périmètre n'a pas été délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celui-ci.

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques

Article 28 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Concernant les immeubles adossés aux immeubles classés et les immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits : articles L. 621-30 à L. 621-32 du code du patrimoine dans leur rédaction antérieure à la loi du 7 juillet 2016¹.

Textes en vigueur :

Code du patrimoine (Livre VI : Monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables et qualité architecturale / Titre II : Monuments historiques / Chapitre 1er : Immeubles)

Concernant les immeubles classés au titre des monuments historiques : articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine.

Concernant les immeubles inscrits au titre des monuments historiques : articles L. 621-25 et suivants du code du patrimoine.

Concernant la protection au titre des abords : articles L. 621-30 à L. 621-32 du code du patrimoine.

1.3 Décision

Pour les immeubles classés, arrêté ministériel ou décret en Conseil d'État.

Pour les immeubles inscrits, arrêté préfectoral ou arrêté ministériel.

Pour les abords, arrêté du préfet de région ou décret en Conseil d'État

1.4 Restriction de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de servitude.

La SUP peut être diffusée, visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

1 Suite à la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, la protection des abords s'est substituée à la protection applicable aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits.

2 Processus de numérisation

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html>).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf

◇ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◇ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◇ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Le Responsable de la SUP est le Ministère de la culture et de la communication.

Le responsable de la numérisation et de la publication est l'autorité compétente créée par l'administrateur local du géoportail de l'urbanisme. L'autorité compétente peut déléguer la réalisation de la numérisation.

3 Référent métier

Ministère de la Culture
Direction générale des patrimoines
Bureau de la protection des monuments historiques
3 rue de Valois
75033 Paris Cedex 01

Annexe

Procédures d'instauration, de modification et de suppression de la servitude

Procédures de classement, d'instance de classement et de déclassement

1. Lorsque le propriétaire de l'immeuble ou, pour tout immeuble appartenant à l'Etat, son affectataire domanial y consent, le classement au titre des monuments historiques est prononcé par arrêté du ministre chargé de la culture.

2. La demande de classement d'un immeuble peut être présentée par :

- le propriétaire ou toute personne y ayant intérêt ;
- le ministre chargé de la culture ou le préfet de région ;
- le préfet après consultation de l'affectataire domanial pour un immeuble appartenant à l'État.

3. Les demandes de classement d'un immeuble sont adressées au préfet de la région dans laquelle est situé l'immeuble.

La demande est accompagnée de :

- la description de l'immeuble ;
- d'éléments relatifs à son histoire et à son architecture ;
- de photographies et de documents graphiques le représentant dans sa totalité et sous ses aspects les plus intéressants du point de vue de l'histoire et de l'art.

4. Pour les demandes dont il est saisi, le préfet de région vérifie le caractère complet du dossier. Il recueille ensuite l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ou de sa délégation permanente.

Après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture réunie en formation plénière, le préfet de région peut :

- proposer au ministre chargé de la culture une mesure de classement ;
- inscrire l'immeuble au titre des monuments historiques.

Dans tous les cas, il informe le demandeur de sa décision.

Lorsque le préfet de région propose au ministre le classement de tout ou partie d'un immeuble, il peut au même moment prendre un arrêté d'inscription à l'égard de cet immeuble.

5. Le ministre statue, après avoir recueilli l'avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, sur la proposition du préfet de région ainsi que sur toute proposition de classement dont il prend l'initiative. Il informe la Commission, avant qu'elle ne rende son avis, de l'avis du propriétaire ou de l'affectataire domanial sur la proposition de classement.

Le ministre ne peut prendre une décision de classement qu'au vu d'un dossier comportant l'accord du propriétaire sur cette mesure.

Il notifie l'avis de la Commission et sa décision au préfet de région.

6. Lorsque le ministre chargé de la culture décide d'ouvrir une instance de classement en application de l'article L. 621-7 du code du patrimoine, il notifie l'instance de classement au propriétaire de l'immeuble en l'avisant qu'il dispose d'un délai de deux mois pour présenter ses observations écrites. La notification est faite à l'affectataire domanial dans le cas d'un immeuble appartenant à l'État.

7. La décision de classement mentionne :

- la dénomination ou la désignation de l'immeuble ;
- l'adresse ou la localisation de l'immeuble et le nom de la commune où il est situé ;
- l'étendue totale ou partielle du classement avec les références cadastrales des parcelles, en précisant, si le classement est partiel, les parties de l'immeuble auxquelles il s'applique ;
- le nom et le domicile du propriétaire avec la désignation de l'acte de propriété.

8. La décision de classement de l'immeuble est notifiée par le préfet de région au propriétaire. Celui-ci est tenu d'en informer les affectataires ou occupants successifs.

Cette décision est notifiée avec l'indication de l'étendue de la servitude de protection au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, qui l'annexe à ce plan, lorsqu'il existe, dans les conditions prévues à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.

Article R621-9 En savoir plus sur cet article...

Modifié par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art. 4

La demande d'indemnité formée par le propriétaire d'un immeuble classé d'office en application du troisième alinéa de l'article L. 621-6 est adressée au préfet de la région dans laquelle le bien est situé.

A défaut d'accord amiable dans un délai de six mois à compter de la date de la demande, le juge de l'expropriation peut être saisi dans les conditions prévues au second alinéa de l'article R. 311-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R621-10 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 1

L'autorité administrative compétente pour proposer le déclassement d'un immeuble classé au titre des monuments historiques est le ministre chargé de la culture. Le déclassement a lieu après avoir recueilli les observations du propriétaire, s'il n'est pas à l'origine de la proposition, et après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ainsi que de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture recueillis dans les mêmes conditions que pour le classement.

Numérisation des servitudes d'utilité publique

SERVITUDES DE TYPE I4

SERVITUDES RELATIVES AUX OUVRAGES DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

II- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

A – Énergie

a) Électricité

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

La servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité permet la mise en place de deux types de servitudes.

1.1.1 Les servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui, de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres

En vue de l'institution de servitudes d'utilité publique (SUP), des travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession de transport ou de distribution d'électricité peuvent être, sur demande du concédant ou du concessionnaire, déclarés d'utilité publique par l'autorité administrative.

Objet des servitudes

Les concessionnaires peuvent établir sur les propriétés privées, sans entraîner de dépossession, les servitudes suivantes :

- une servitude d'ancrage : droit d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à la condition qu'on puisse y accéder par l'extérieur. La pose des câbles respecte les règles techniques et de sécurité prévues par l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique ;
- une servitude de surplomb : droit de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés privées, sous les mêmes conditions et réserves que celles indiquées précédemment applicables aux servitudes d'ancrage ;

- une servitude d'appui et de passage : droit d'établir à demeure des canalisations souterraines, ou des supports pour conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes ;
- une servitude d'ébranchage ou d'abattage d'arbres : droit de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

Modalités d'institution des servitudes

Ces différentes SUP peuvent résulter d'une convention conclue entre le concessionnaire et le propriétaire en cas d'accord avec les propriétaires intéressés ou être instituées par arrêté préfectoral, en cas de désaccord avec au moins l'un des propriétaires intéressés.

Servitudes conventionnelles

Des conventions ayant pour objet la reconnaissance des servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage, d'ébranchage ou d'abattage peuvent être passées entre les concessionnaires et les propriétaires. Ces conventions ont valeur de SUP ([Cour de cassation, 3 civ, 8 septembre 2016, n°15-19.810](#)).

Ces conventions produisent, tant à l'égard des propriétaires et de leurs ayants droit que des tiers, les mêmes effets que l'arrêté préfectoral instituant les servitudes. Ces conventions peuvent intervenir en prévision de la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux ou après cette DUP (article 1^{er} du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique).

Servitudes instituées par arrêté préfectoral

Les ouvrages de transport et de distribution d'électricité sont déclarés d'utilité publique en vue de l'institution de servitudes dans les conditions prévues aux articles R. 323-1 à R. 323-6 du code de l'énergie. La procédure d'établissement des SUP instituées par arrêté préfectoral, à la suite d'une DUP est précisée aux articles R. 323-7 à R. 323-15 du code de l'énergie.

1.1.2 Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts

Après DUP précédée d'une enquête publique, une SUP peut être instituée de part et d'autre de toute ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts, existante ou à créer, dans un périmètre incluant au maximum les fonds situés à l'intérieur :

- de cercles dont le centre est constitué par l'axe vertical des supports de la ligne et dont le rayon est égal à 30 mètres ou à la hauteur des supports si celle-ci est supérieure. Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, ce rayon est porté à 40 mètres ou à une distance égale à la hauteur du support si celle-ci est supérieure ;
- d'une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos ;
- de bandes d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre du couloir prévu au précédent alinéa.

Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, la largeur des bandes est portée à 15 mètres.

Sous réserve des dispositions applicables aux lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, le champ d'application des servitudes peut être adapté en fonction des caractéristiques des lieux.

Dans le périmètre défini ci-dessus, sont interdits la construction ou l'aménagement :

- de bâtiments à usage d'habitation ou d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- d'établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation entrant dans les catégories suivantes : structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtels et structures d'hébergement, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires, établissements pénitentiaires, établissements de plein air.

Par exception, sont autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes édifiées en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur avant l'institution de ces SUP, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation significative de la capacité d'accueil dans les périmètres où les SUP ont été instituées.

Peuvent, en outre, être interdits ou soumis à des prescriptions particulières la construction ou l'aménagement des:

- établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation autres que ceux mentionnés ci-dessus ;
- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables ou combustibles.

Au 1^{er} janvier 2021, une seule servitude au voisinage d'une ligne aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts a été instituée.

1.2 Références législatives et réglementaires

Servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres :

Anciens textes :

-Article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie

-Décret n° 70-492 du 11 juin 1970 pris pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes

Textes en vigueur :

- Articles L. 323-3 à L. 323-9, R. 323-1 à D.323-16 du code de l'énergie

- Article 1^{er} du décret n°67-886 du 6 octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique

- Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique

Servitudes au voisinage d'une ligne aérienne de tension supérieure ou égale à 130 Kilovolts:

Anciens textes

Article 12 bis de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie

Textes en vigueur

- Article L. 323-10 du code de l'énergie
- Articles R. 323-19 à R. 323-22 du code de l'énergie

1.3 Décision

- Pour les servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage, d'ébranchage ou d'abattage d'arbres : Arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique ou convention signée entre le concessionnaire et le propriétaire.
- Pour les servitudes au voisinage d'une ligne aérienne de tension égale ou supérieure à 130 kilovolts : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les servitudes.

1.4 Restriction Défense

Aucune restriction Défense pour cette catégorie de servitude.

La SUP peut être diffusée, visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation

- Pour les ouvrages de transport d'électricité, le responsable de la numérisation et de la publication est RTE (Réseau de Transport d'Électricité).
- Pour les ouvrages de distribution d'électricité, les autorités compétentes sont :
 - essentiellement ENEDIS, anciennement ERDF, pour environ 95 % du réseau de distribution ;
 - dans les autres cas, les entreprises locales de distribution (ELD)¹.

2.2 Où trouver les documents de base

- Pour les arrêtés ministériels portant déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession de transport ou de distribution d'électricité : Journal officiel de la République française
- Pour les arrêtés préfectoraux : recueil des actes administratifs de la préfecture

¹ Il existe environ 160 ELD qui assurent 5 % de la distribution d'énergie électrique dans 2800 communes.
Servitudes I4 – Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité

Annexes des PLU et des cartes communales

- Pour les conventions : actes internes détenus par les autorités responsables de la numérisation, ne faisant pas l'objet d'une publication administrative et non annexés aux documents d'urbanisme. Ces conventions contenant des informations personnelles et financières, elles n'ont pas vocation à être publiées sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU). Une fiche d'informations précisant la réglementation et les coordonnées des gestionnaires responsables de la numérisation est publiée sur le GPU.

2.3 Principes de numérisation

Application de la version la plus récente possible du standard CNIG SUP :
http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732

Création d'une fiche de métadonnées complétée selon les [consignes données par le CNIG](#).

2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres :
 - Copie de l'arrêté ministériel ou préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession, de transport ou de distribution d'électricité en vue de l'établissement de servitudes
 - Fiche d'informations réglementaires (rappel des obligations légales, SUP applicables sur la parcelle et coordonnées des gestionnaires)

Lorsque l'arrêté déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession, de transport ou de distribution d'électricité en vue de l'établissement de servitudes ne peut être produit par le gestionnaire, seule la fiche d'informations réglementaires sera publiée dans le GPU pour les parcelles concernées.

- Pour les servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les SUP mentionnées à l'article L. 323-10 et R. 323-20 du code de l'énergie.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	BD TOPO et BD Parcellaire
Précision :	1/200 à 1/5000

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

2.6.1 Servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres

Le générateur

Les ouvrages de transport et de distribution d'électricité sont les générateurs. Les générateurs des SUP sont de type:

- linéaire pour les conducteurs aériens d'électricité et les canalisations souterraines
- ponctuel pour les supports et les ancrages pour conducteurs aériens.

L'assiette

L'assiette est de type surfacique. Elle est constituée pour les réseaux :

- aériens de tension inférieure à 45 kV : d'une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage (générateur) ;
- aériens de tension supérieure à 45 kV : de la projection au sol de l'ouvrage de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage (générateur) tenant compte du balancement des câbles dû aux conditions d'exploitation et météorologiques et tenant compte d'une marge de sécurité intégrant les incertitudes de positionnement ;
- souterrains : d'une bande de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage (générateur) dépendant de l'encombrement de l'ouvrage avec une marge de sécurité intégrant les incertitudes de positionnement.

L'assiette des supports de réseaux aériens de tension supérieure à 45 kV est constituée d'un cercle de rayon dépendant de son encombrement.

L'assiette des supports et des ancrages de réseaux aériens de tension inférieure à 45 kV est constituée d'un cercle de rayon de 10 m.

Les parcelles concernées par les servitudes sont déterminées par croisement géographique par le GPU.

2.6.2 Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts

Le générateur

Les générateurs sont de type :

- ponctuel s'agissant des supports des lignes électriques aériennes de tension supérieure ou égale à 130 kV
- linéaire s'agissant des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos.

L'assiette

L'assiette est de type surfacique. Il s'agit de périmètres constitués :

- de cercles dont le centre est constitué par l'axe vertical des supports de la ligne et dont le rayon est égal à 30 mètres ou à la hauteur des supports si celle-ci est supérieure. Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, ce rayon est porté à 40 mètres ou à une distance égale à la hauteur du support si celle-ci est supérieure ;
- d'une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos ;
- de bandes d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre du couloir prévu au précédent alinéa. Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, la largeur des bandes est portée à 15 mètres.

3. Référent métier

Ministère de la Transition écologique
Direction générale de l'énergie et du climat
Tour Sequoia
92055 La Défense CEDEX

Annexe

Procédure d'institution des servitudes

1. Servitudes d'ancrage, d'appui, de surplomb, de passage et d'abattage d'arbres

1.1 Servitudes instituées par arrêté préfectoral

Déclaration d'utilité publique (DUP)

Les travaux nécessaires à l'établissement, à l'entretien des ouvrages de la concession de transport ou de distribution d'électricité peuvent être, sur demande du concédant ou du concessionnaire, déclarés d'utilité publique par l'autorité administrative (article L. 323-3 du code de l'énergie). Les demandes ayant pour objet la DUP des ouvrages d'électricité en vue de l'établissement de servitudes sans recours à l'expropriation sont instruites dans les conditions précisées à l'article R. 323-1 du code de l'énergie qui renvoie aux dispositions applicables en fonction des différents types d'ouvrages.

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'abattage d'arbres et d'occupation temporaire s'appliquent dès la déclaration d'utilité publique des travaux (article L. 323-5 du code de l'énergie).

Les dispositions relatives à la demande de DUP et à la procédure d'instruction applicables aux ouvrages sont précisées par les articles suivants :

- R. 323-2 à R. 323-4 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 1° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie ;
- R. 323-5 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 3° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie ;
- R. 323-6 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 4° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie.

Arrêté instituant les servitudes

Les conditions d'établissement des servitudes instituées suite à une DUP sont précisées aux articles R. 323-8 et suivants du code de l'énergie :

- Notification par le pétitionnaire des dispositions projetées en vue de l'établissement des servitudes aux propriétaires des fonds concernés par les ouvrages (article R. 323-8).
- En cas de désaccord avec au moins un des propriétaires intéressés, le pétitionnaire présente une requête accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire par commune indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes (article R. 323-9).
La requête est adressée au préfet et comporte les renseignements nécessaires sur la nature et l'étendue de ces servitudes.
- Le préfet, dans les quinze jours suivant la réception de la requête, prescrit par arrêté une enquête et désigne un commissaire enquêteur. L'arrêté précise également l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, dont la durée est fixée à huit jours, le lieu où siège le commissaire enquêteur, ainsi que les heures pendant lesquelles le dossier peut être consulté à la mairie de chacune des communes intéressées, où un registre est ouvert afin de recueillir les observations.
- Notification au pétitionnaire de l'arrêté et transmission de l'arrêté avec le dossier aux maires des communes intéressées.

- Publicité concernant l'enquête (article [R. 323-10](#)) : ouverture de l'enquête est annoncée par affichage à la mairie et éventuellement par tous autres procédés dans chacune des communes intéressées.
- Enquête publique (article R. 323-11 à R. 323-12).
- Transmission par le commissaire enquêteur du dossier d'enquête au préfet.
- Dès sa réception, le préfet communique le dossier de l'enquête au pétitionnaire qui examine les observations présentées et, le cas échéant, modifie le projet afin d'en tenir compte.
- Si les modifications apportées au projet frappent de servitudes des propriétés nouvelles ou aggravent des servitudes antérieurement prévues, il est fait application, pour l'institution de ces nouvelles servitudes, des dispositions de l'article [R. 323-8](#) et, au besoin, de celles des articles [R. 323-9 à R. 323-12](#).
- Arrêté préfectoral instituant les SUP (article R. 323-14).
- Notification au pétitionnaire et affichage à la mairie de chacune des communes intéressées.
- Notification par le pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chaque propriétaire intéressé ainsi qu'à chaque occupant pourvu d'un titre régulier.
- Après l'accomplissement des formalités mentionnées à l'article [R. 323-14](#), le pétitionnaire est autorisé à exercer les servitudes (article R. 323-15).
- Le propriétaire d'un terrain grevé de servitudes doit, avant d'entreprendre tous travaux de démolition, réparation, surélévation, toute clôture ou tout bâtiment mentionnés à l'article [L. 323-6](#), en prévenir par lettre recommandée, au moins un mois avant le début des travaux, le gestionnaire du réseau public de distribution concerné (article D. 323-16).

1.2 Servitudes instituées par conventions amiables

Une convention passée entre le concessionnaire et le propriétaire ayant pour objet la reconnaissance des servitudes d'appui, de passage, d'ébranchage ou d'abattage. La convention dispense de l'enquête publique et de l'arrêté préfectoral établissant les servitudes. Elle produit, tant à l'égard des propriétaires et de leurs ayants droit que des tiers, les effets de l'approbation du projet de détail des tracés par le préfet, qu'elle intervienne en prévision de la déclaration d'utilité publique des travaux ou après cette déclaration (article 1^{er} du décret n°67-886 du 6 octobre 1967).

Les conventions prises sur le fondement des articles L. 323-4 et suivants, R. 323-1 et suivants du code de l'énergie et du décret n°67-886 du 6 octobre 1967 précisent notamment l'objet de la SUP, la parcelle concernée par les travaux et le montant des indemnités versées aux propriétaires.

2. Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts

Après déclaration d'utilité publique précédée d'une enquête publique, des SUP concernant l'utilisation du sol et l'exécution de travaux soumis au permis de construire peuvent être instituées par l'autorité administrative au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts (article L. 323-10 du code de l'énergie).

La procédure d'institution des servitudes mentionnées à l'article [R. 323-20](#) est conduite sous l'autorité du préfet.

Les différentes phases de la procédure d'institution de ces SUP sont précisées à l'article R. 323-22 :

- le préfet sollicite l'avis de l'exploitant de la ou des lignes électriques, des services de l'Etat intéressés et des maires des communes sur le territoire desquelles est envisagée l'institution des servitudes en leur indiquant qu'un délai de deux mois leur est imparti pour se prononcer. En l'absence de réponse dans le délai imparti, l'avis est réputé favorable.
- une enquête publique est organisée dans les conditions fixées par les dispositions prévues au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicables aux enquêtes publiques préalables à une déclaration d'utilité publique, sous réserve des dispositions du présent article.

- le dossier soumis à l'enquête publique comporte :
 - o 1° une notice présentant la ou les lignes électriques concernées et exposant les raisons de l'institution des servitudes, les éléments retenus pour la délimitation des périmètres envisagés et la nature et l'importance des restrictions au droit de propriété en résultant ;
 - o 2° les avis prévus au deuxième alinéa recueillis préalablement à l'organisation de l'enquête publique ;
 - o 3° un plan parcellaire délimitant le périmètre établi en application de l'article R. 323-20,
- Les frais de constitution et de diffusion du dossier sont à la charge de l'exploitant de la ou des lignes électriques concernées.
- La déclaration d'utilité publique des servitudes mentionnées à l'article R. 323-20 est prononcée par arrêté du préfet du département. Elle emporte institution des servitudes à l'intérieur du périmètre délimité sur le plan parcellaire annexé.

La suppression de tout ou partie des servitudes mentionnées à l'article [L. 323-10](#) est prononcée par arrêté préfectoral.



INFORMATION SUR LA PARCELLE

Cette parcelle est concernée par la présence d'une ligne électrique à haute tension

LIT 90KV N0 1 POIRIER - PIQUAGE A LE BOULLAY-MIVOYE

Cette ligne est exploitée par RTE, le gestionnaire du réseau public de transport d'électricité haute tension en France métropolitaine qui achemine l'électricité entre les fournisseurs d'électricité et les consommateurs, distributeurs d'électricité ou industriels. RTE exploite, maintient et adapte ce réseau pour garantir le bon fonctionnement du système électrique, une alimentation électrique de qualité à ses clients, tout en accélérant la transition énergétique.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics »¹. Les dispositions législatives et réglementaires synthétisées dans ce document visent à concilier plusieurs objectifs : permettre à RTE d'exercer ses missions de service public, assurer la sécurité des personnes et des biens aux abords des lignes, tout en préservant le droit de propriété.

Le tiers pourra se rapprocher du GMR (cf. coordonnées en fin de document) pour valider le statut de la servitude et les prescriptions de sécurité associées, en particulier lorsque l'ouvrage est situé sur une parcelle appartenant à un propriétaire différent.

Les dispositions du code de l'énergie (notamment son article L. 323-4) confèrent à RTE, une fois la déclaration d'utilité publique (DUP) obtenue, les droits suivants :

- Etablir sur les parcelles concernées des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, des canalisations souterraines ;
- Faire passer des conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés ;
- Couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement, leur croissance ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.
- Faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par elle, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis. Avertissement en sera donné aux intéressés par voie d'affichage en mairie et/ou d'avis publié dans la presse, et sauf cas d'urgence, préalablement aux travaux.

Les servitudes d'utilité publique sont instituées en application des dispositions du code de l'énergie, **par la DUP, une convention de servitude, ou un arrêté de mise en servitude.**

- Les servitudes prévues aux articles L. 323-3 à L. 323-10 du code de l'énergie sont instituées sur la base de l'arrêté de déclaration d'utilité publique ;
- La **convention de servitude** est signée entre le propriétaire de la parcelle concernée et RTE (procédure amiable) ;
- A défaut d'accord amiable, l'**arrêté de mise en servitude** est délivré par le préfet et notifié aux propriétaires concernés (en application des dispositions des articles R. 323-7 et suivants du code de l'énergie).

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles, en application de l'article L. 323-6 du code de l'énergie : la présence de lignes électriques dans un terrain ouvert et non bâti ne fait pas obstacle au droit du propriétaire de se clore ou de bâtir.

Toutefois, en raison des **risques électriques** inhérents à la présence de lignes de transport d'électricité - risques d'amorçage ou d'électrisation -, les **distances de sécurité** doivent être **IMPERATIVEMENT** respectées au voisinage

¹ Cf. 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme



des ouvrages. Ces distances sont prévues par l'arrêté technique du 17 mai 2001. Il est important de se rapprocher de RTE le plus tôt possible pour vérifier la compatibilité de votre projet avec les dispositions actuelles de l'ouvrage.²

En application des dispositions du code de l'Énergie³, **le propriétaire d'un terrain grevé de servitudes doit, avant d'entreprendre tous travaux de démolition, réparation, surélévation, toute clôture ou tout bâtiment, en prévenir le gestionnaire du réseau par lettre recommandée avec accusé de réception, le plus tôt possible⁴, et au moins un mois avant le début des travaux.** Il devra en particulier faire connaître à RTE la nature et la consistance des travaux qu'il envisage d'entreprendre, en fournissant tous les éléments d'appréciation.

- En présence d'une **ligne aérienne**, les travaux et plantations réalisés par le propriétaire ou l'exploitant doivent être compatibles avec l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages et la sécurité. La plantation d'arbres de part et d'autre de la nappe des conducteurs est possible à condition que le sommet d'un arbre, supposé tomber perpendiculairement sur cette nappe de conducteurs, reste toujours, au cours de la chute, à une distance de sécurité des conducteurs les plus proches.
- La présence d'une **ligne souterraine** est incompatible avec une construction si elle ne permet plus l'accès à l'ouvrage pour la réparation ou la maintenance. Les plantations d'arbres ou d'arbustes à racines profondes ne sont pas possibles en raison des risques d'endommagement du câble.

La présence d'une canalisation enterrée, ainsi que les bandes de protection applicables, sont à prendre en considération lors de la réalisation d'opérations de creusement, forage, fonçage, enfoncement ou perçage.

NB : les obligations du propriétaire et de RTE peuvent varier en fonction de la nature de la servitude applicable. Les distances de sécurité sont différentes en fonction de la nature des ouvrages et conditionnées par le niveau de tension.

Lorsque le propriétaire envisage des travaux à l'intérieur du plan de zonage des ouvrages électriques déposé par RTE sur le portail Internet du « Guichet Unique⁵ », il devra remplir une déclaration de projet de travaux (DT) prévue aux articles L. 554-1 et suivants du code de l'environnement.

L'entreprise missionnée pour réaliser les travaux ne pourra les engager qu'après réception par elle du récépissé de la Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) et,

- pour une ligne aérienne, du profil en long si celui-ci a été demandé ou ;
- pour une ligne souterraine, des plans de repérage souterrains ou, à défaut de ces derniers, du marquage au sol réalisé par RTE.

Par ailleurs, il est fortement recommandé de consulter RTE en amont de toute demande d'autorisation d'urbanisme afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec les ouvrages du réseau public de transport, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les ouvrages de RTE.

Pour tout complément d'information s'agissant des prescriptions techniques de sécurité, le Service de RTE en charge de ces questions est :

**RTE GMR SUD OUEST
7 AVENUE EUGENE FREYSSINET, 78280 GUYANCOURT
01 30 96 30 80 (aux heures ouvrables)**

² Et consulter le site <http://electricite-prudence.fr>

³ Cf. article D323-16 du code de l'énergie ;

⁴ **NB** : la mise en conformité éventuelle de l'ouvrage pour la sécurité des personnes peut potentiellement prendre à minima un an, en fonction du type de travaux considérés.

⁵ <https://reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

Eglise Saint-Pierre

Désignation

Dénomination de l'édifice :

Église

Titre courant :

Eglise Saint-Pierre

Localisation

Localisation :

Centre-Val de Loire ; Eure-et-Loir (28) ; Ormoy

Références cadastrales :

2021 A 432

Historique

Siècle de la campagne principale de construction :

15e siècle, 16e siècle

Description

Protection

Nature de la protection de l'édifice :

Inscrit MH

Date et niveau de protection de l'édifice :

2021/10/11 : inscrit MH ; 2022/01/20 : inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice :

L'église Saint-Pierre, en totalité, parcelle numéro 432 figurant au cadastre section A : inscription par arrêté du 11 octobre 2021, modifié par arrêté d'inscription du 20 janvier 2022

Nature de l'acte de protection :

Arrêté

Référence aux objets conservés :

PM28000484, PM28000488, PM28000781, PM28000485, PM28000487, PM28000492, PM28000486, PM28000489, PM28000490, PM28000493, PM28000491, PM28001005, PM28001004

Intérêt de l'édifice :

À signaler

Observations concernant la protection de l'édifice :

L'arrêté d'inscription du 20 janvier 2022, modifie l'arrêté d'inscription du 11 octobre 2021 comme suit : Au lieu de : "parcelle numéro 423" lire : "parcelle numéro 432" ; Au lieu de : "dont l'identifiant SIREN est le 216 004 739", lire "dont l'identifiant SIREN est le 212 802 896"

Statut juridique



Notices liées

[Autel, retable, tabernacle, 2 statues \(maître-autel\)](#)
[autelretabletabernaclestatue \(2\)](#)
[Sculpture](#)

[Autel, retable, tableau : saint Jean-Baptiste \(autel secondaire de saint Eloi\)](#)
[autelretabletableau](#)
[Menuiserie / Ebénisterie](#)

[Tableau \(tableau d'autel\) : saint Fiacre refusant la couronne royale](#)
[tableau](#)
[peinture](#)

[Lambris de revêtement](#)
[lambris de revêtement](#)

[Autel, retable, tableau : l'Annonciation \(autel secondaire de la Vierge\)](#)
[autelretabletableau](#)
[peinture](#)

[Chandelier pascal](#)
[chandelier pascal](#)

[Arc](#)
[arc](#)
[Menuiserie / Ebénisterie](#)

[Clôture liturgique \(table de communion\)](#)
[clôture liturgique](#)
[Menuiserie / Ebénisterie](#)

[Lutrin \(aigle-lutrin\)](#)
[lutrin](#)
[Sculpture](#)

[Confessionnal](#)
[confessionnal](#)
[Menuiserie / Ebénisterie](#)

[Statue : moine lisant](#)
[statue](#)
[Sculpture](#)
[Tableau : Saint Fiacre refusant la couronne](#)
[tableau](#)
[Peinture](#)

Statut juridique du propriétaire :

Propriété de la commune

Références documentaires

Copyright de la notice :

Monuments historiques. Cette notice reprend intégralement les termes de l'arrêté de protection au titre des Monuments historiques. Elle répond à l'obligation réglementaire du ministère de la Culture d'établir la liste générale des édifices protégés (art. R. 621-80 du Code du patrimoine). Elle est donc opposable et fait foi juridiquement. Aucune copie numérique ou papier ne sera fournie par courrier ni courriel. Le dossier de protection complet et l'arrêté sont consultables uniquement sur place, dans la salle de lecture de la Médiathèque du patrimoine et de la photographie (MPP), à Charenton-le-Pont (Val-de-Marne).

Cadre de l'étude :

Recensement immeubles MH

Typologie du dossier :

Dossier de protection

[Tableau : Annonciation](#)
[tableau](#)
[Peinture](#)

À propos de la notice

Référence de la notice :

PA28000052

Nom de la base :

Patrimoine architectural (Mérimée)

Date de versement de la notice :

2022-02-02

Date de la dernière modification de la notice :

2024-06-28

Copyright de la notice :

Monuments historiques. Cette notice reprend intégralement les termes de l'arrêté de protection au titre des Monuments historiques. Elle répond à l'obligation réglementaire du ministère de la Culture d'établir la liste générale des édifices protégés (art. R. 621-80 du Code du patrimoine). Elle est donc opposable et fait foi juridiquement. Aucune copie numérique ou papier ne sera fournie par courrier ni courriel. Le dossier de protection complet et l'arrêté sont consultables uniquement sur place, dans la salle de lecture de la Médiathèque du patrimoine et de la photographie (MPP), à Charenton-le-Pont (Val-de-Marne).

Contactez-nous :

Mediatheque.patrimoine@culture.gouv.fr

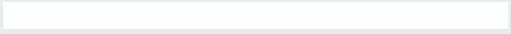
Voir aussi

Arrêté de protection MH

[PA28000052_IMH_2021.pdf](#)

[PA28000052_IMH_2022.pdf](#)

https://archives-map.culture.gouv.fr/archive/resultats/simple/lin-eaire/n:19?RECH_S=PA28000052&type=simple



Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et certaines contraintes 28

Date d'impression : 16/07/2024
16:49:12



Photographies aériennes

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Plan IGN v2

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

Limites administratives

Aucune légende n'est disponible pour cette donnée.

BRGM : Cavités souterraines abandonnées d

- Caves
- Cavernes
- Grottes
- Sédiments
- Sédiments
- Sédiments
- Sédiments
- Sédiments

Projet RN 154

-

Routes Classement sonore des infrastructures

- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4
- Catégorie 5

Zone 109 Carrière

-

Parc Eolien

-

Mat Eolien

- Matériau isolant
- Matériau isolant
- Matériau isolant
- Matériau isolant

Zones Inondables

- Zone PPR (L1) et de danger
- Zone PPR (L2) et de danger
- Zone PPR (L3) et de danger

Projection : Spherical Mercator



Service producteur : DDT 28 (Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir)

Données © MTES

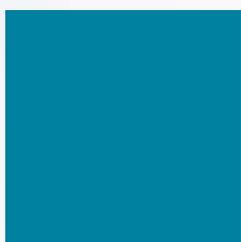


LE SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT

— NON COLLECTIF —

SPANC

↑ REGLEMENT



S'INFORMER
AMENAGER
GERER
PRESERVER
S'INSTALLER



19-02/ANC



SOMMAIRE

Chapitre I : Dispositions générales	P. 04
Article 1 : Objet	P. 04
Article 2 : Champ d'application territorial	P. 04
Article 3 : Définitions	P. 04
Article 4 : Responsabilités et obligations du SPANC	P. 04
Article 5 : Responsabilités et obligations des propriétaires d'un immeuble	P. 04
Article 6 : Droit d'accès des représentants du SPANC aux installations d'ANC	P. 06
Article 7 : Information des propriétaires après vérification des installations	P. 06
Chapitre II : Les installations sanitaires intérieures	P. 07
Article 8 : Dispositions générales pour les installations sanitaires intérieures	P. 07
Article 9 : Indépendance des réseaux intérieurs d'eau potable et d'eaux usées	P. 07
Article 10 : Ventilation primaire	P. 07
Article 11 : Etanchéité des installations et protection contre le reflux des eaux	P. 07
Article 12 : Pose de siphons	P. 07
Article 13 : Toilettes	P. 07
Article 14 : Colonnes de chutes d'eaux usées	P. 07
Article 15 : Broyeurs d'éviers	P. 08
Article 16 : Mise en conformité des installations intérieures	P. 08
Chapitre III : Les eaux pluviales	P. 08
Article 17 : Principe	P. 08
Article 18 : Conditions d'admission au réseau d'eaux pluviales	P. 08
Article 19 : Usage intérieur et extérieur des Eaux Pluviales	P. 08
Chapitre IV : Contrôles des installations neuves ou réhabilitées	P. 09
Article 20 : Contrôle de conception et d'implantation	P. 09
Article 21 : Contrôle de réalisation (ou de bonne exécution)	P. 10
Chapitre V : Contrôles des installations existantes	P. 11
Article 22 : Classification des installations d'ANC existantes	P. 11
Article 23 : Contrôle de conformité des installations existantes dans le cadre d'une mutation immobilière	P. 11
Article 24 : Diagnostic initial et Contrôle de bon fonctionnement et d'entretien des installations existantes	P. 13
Chapitre VI : Entretien des installations	P. 15
Article 25 : Responsabilités et obligations de l'utilisateur	P. 15
Article 26 : Prestations proposées par le SPANC	P. 15
Chapitre VII : Réhabilitation et entretien des installations sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux	P. 15
Article 27 : Responsabilités et obligations de l'utilisateur	P. 15
Article 28 : L'enregistrement des volontaires	P. 15
Article 29 : La réalisation de l'étude de projet	P. 16
Article 30 : La réalisation des travaux sous maîtrise d'ouvrage publique	P. 16
Article 31 : Dispositions liées à l'entretien	P. 16
Chapitre VIII : Dispositions financières	P. 17
Article 32 : Redevances	P. 17
Article 33 : Le financement des travaux	P. 17
Chapitre IX : Sanctions	P. 17
Article 34 : Pénalités financières	P. 17
Article 35 : Police administrative générale	P. 17
Article 36 : Infraction pénale	P. 17
Article 37 : La responsabilité du SPANC	P. 17
Chapitre X : Disposition d'application du règlement	P. 18
Article 38 : Date d'application	P. 18
Article 39 : Publicité du règlement	P. 18
Article 40 : Modification du règlement du SPANC	P. 18
Article 41 : Voies et recours des usagers	P. 18
Article 42 : Clauses d'exécution	P. 18
Annexes	P. 19
Annexe 1 : Glossaire des textes règlementaires de référence	P. 19
Annexe 2 : Schéma d'une installation d'ANC	P. 21
Annexe 3 : Synopsis des contrôles et de l'entretien d'un ANC	P. 22
Annexe 4 : Description de la classification des installations d'ANC	P. 23
Annexe 5 : Synopsis de la réhabilitation des installations d'ANC	P. 25
Annexe 6 : Tableau récapitulatif des coûts de contrôle	P. 26
Annexe 7 : Tableau récapitulatif des formulaires à utiliser	P. 27



EDITO

La préservation de la qualité de l'eau est un engagement majeur pour l'Agglo du Pays de Dreux.

Garantir et améliorer la qualité de l'eau exige de prendre en compte le cycle de l'eau dans son ensemble : l'eau puisée, distribuée puis consommée devient de l'eau usée qui doit être parfaitement traitée pour la rendre à nouveau saine et propre à être restituée dans le milieu naturel.

Pour protéger l'environnement et assurer aux habitants une eau de bonne qualité et en quantité suffisante, chacun doit veiller, chaque jour, au bon fonctionnement de son système d'assainissement non collectif.

De la collecte des eaux usées de son habitation, au transport vers les installations d'assainissement et au traitement avant restitution dans le milieu naturel : chaque étape du processus d'assainissement non collectif contribue à cet objectif.

Les prescriptions liées aux travaux, à l'entretien et aux contrôles des installations d'assainissement non collectif sont régies par des textes de loi dont ce règlement fait la synthèse comme le délai de mise en conformité ou encore la séparation entre les eaux pluviales et les eaux usées.

C'est en respectant ces règles de bonne pratique que nous améliorerons ensemble la qualité de notre traitement de l'eau et que nous diminuerons notre impact sur l'environnement que nous léguerons aux prochaines générations.

Gérard HAMEL
Président
de l'Agglo du Pays de Dreux

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

• ART. 1 - OBJET DU RÈGLEMENT

L'objet du présent règlement est de définir les relations entre le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et les usagers du service, en fixant ou en rappelant les droits et obligations de chacun en ce qui concerne notamment la conception et l'implantation des systèmes d'Assainissement Non Collectif (ANC), leur réalisation, leur fonctionnement, leur entretien, leur contrôle, leur réhabilitation le cas échéant, les conditions d'accès aux ouvrages et les modalités de paiement des redevances d'ANC. Tous les textes, arrêtés et articles de lois cités dans le présent règlement sont listés en annexe 1.

• ART. 2 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, en raison du transfert de compétence par les communes adhérentes, au titre des immeubles inscrits :

- dans le zonage d'assainissement non collectif,
- dans le zonage d'assainissement collectif si celui-ci n'est pas encore opérationnel pour l'immeuble concerné.

• ART. 3 - DÉFINITIONS

Eaux usées domestiques : Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (provenant des cuisines, buanderies, salles d'eau...) et les eaux vannes (provenant des WC).

Assainissement Non Collectif (ANC) : Par l'ANC, on désigne tout système d'assainissement effectuant la collecte, le transport, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordables au réseau d'assainissement collectif. **Le rejet d'eaux pluviales via le système d'ANC est interdit.**

Usagers du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : L'utilisateur est le bénéficiaire d'une prestation réalisée par le SPANC.

Immeuble : Le terme générique d'immeuble désigne toute construction générant un rejet d'eaux usées domestiques ou assimilées domestiques (maisons, local professionnel...)

• ART. 4 - RESPONSABILITÉS ET OBLIGATIONS DU SPANC

Le SPANC assure le contrôle technique obligatoire des installations d'ANC conformément à la législation (notamment la loi sur l'eau du 31 décembre 2006 et la loi Grenelle II du 12 juillet 2010). Ce contrôle est réalisé en application : d'un arrêté fixant les modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'ANC et définissant la classification des installations (arrêté du 27 avril 2012 et ses annexes).

L'objectif de ce contrôle est de donner à l'utilisateur une meilleure assurance sur le bon fonctionnement actuel et ultérieur de son système d'assainissement, notamment par la réalisation d'un état des lieux des installations et la

vérification périodique de leur entretien et de leur fonctionnement.

Dans ce cadre, le SPANC procède aux contrôles techniques suivants :

- la vérification technique de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des systèmes neufs ou réhabilités ; cette dernière doit être effectuée à la fin des travaux, avant remblaiement ;
- le diagnostic initial des systèmes existants sur l'ensemble du territoire correspondant à la première vérification périodique du bon fonctionnement et du bon entretien des systèmes ;
- la vérification périodique du bon fonctionnement et du bon entretien de tous les systèmes ;
- la vérification de la conformité des installations dans le cadre d'une mutation immobilière.

Des contrôles techniques occasionnels peuvent également être effectués en cas de nuisances constatées dans le voisinage ou de suspicion de pollution.

Dans le cas où le SPANC conclurait que l'installation d'ANC ne présente pas de nuisances ou de pollution suite à un de ces contrôles occasionnels, le coût du contrôle ne sera pas répercuté sur le propriétaire.

L'ensemble des contrôles auxquels peut être soumise une installation d'ANC ainsi que la périodicité de ces contrôles sont précisés en annexe 3.

Le SPANC propose un service d'entretien et une aide à la réhabilitation des installations, prestations librement consenties par l'utilisateur et venant s'ajouter aux obligations de contrôle. Ces prestations sont formalisées au moyen d'une convention.

En cas d'anomalie ou de dysfonctionnement à la suite d'une prestation effectuée par le SPANC, l'utilisateur devra contacter le SPANC en amont de toute intervention de réparation du préjudice. L'agglomération ne pourra être amenée en responsabilité sans constat préalable du SPANC du préjudice.

• ART. 5 - RESPONSABILITÉS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES D'UN IMMEUBLE

► L'obligation d'avoir une installation d'ANC conforme à la réglementation

Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'ANC destinée à collecter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales.

Ce propriétaire est responsable de la conception et de l'implantation de cette installation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une réhabilitation, ainsi que de la bonne exécution des travaux correspondants.

Il en est de même s'il modifie de manière durable et significative, par exemple à la suite d'une

augmentation de la capacité d'accueil ou d'un changement d'affectation de l'immeuble, les quantités d'eaux usées domestiques collectées et traitées par une installation existante.

Il ne doit pas modifier l'agencement et/ou les caractéristiques des ouvrages et/ou l'aménagement du terrain d'implantation sans en avoir informé préalablement le SPANC.

La conception, l'implantation, la réalisation et la modification de toute installation doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

A titre indicatif, les installations doivent répondre :

- aux prescriptions techniques générales applicables aux systèmes d'ANC définies dans :

- l'arrêté du 7 septembre 2009 (modifié par arrêté du 7 mars 2012) fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'ANC inférieur ou égaux à 20 EH,
- l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5,
- au DTU 64-1 le plus récent (norme XP DTU64.1 d'août 2013) et/ou tout autre document de référence concernant la mise en œuvre des dispositifs d'ANC des maisons d'habitation individuelle.

- aux prescriptions particulières pouvant être édictées pour certaines zones :

- règles d'urbanisme
- plan de zonage d'assainissement à l'échelle de la commune concernée
- arrêtés préfectoraux (périmètres de protection de captage d'eau...)
- arrêtés municipaux.

Ces prescriptions sont destinées à assurer la compatibilité des ouvrages avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

Dans le cadre d'une demande d'urbanisme ou de réhabilitation, une étude de définition de la filière d'assainissement par un bureau d'étude ou une entreprise spécialisée et à la charge du pétitionnaire est obligatoire.

Le dispositif d'ANC devra alors être conforme aux prescriptions de l'étude de sol et à l'arrêté réglementaire correspondant à son système.

Le propriétaire d'un immeuble ne respectant pas les obligations réglementaires applicables à ces installations, est passible des mesures financières et des sanctions pénales indiquées au chapitre IX du présent règlement.

► Le maintien en bon état de fonctionnement des ouvrages

Le propriétaire d'un immeuble équipé d'une installation d'ANC est responsable du bon fonctionnement des ouvrages, afin de préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles et la salubrité publique.

A cet effet, seules les eaux usées domestiques définies à l'article 3 sont admises dans les ouvrages d'ANC.

Il est interdit d'y déverser tout corps solide ou non, pouvant présenter des risques pour la sécurité ou la santé des personnes, polluer le milieu naturel ou nuire à l'état ou au bon fonctionnement de l'installation.

Cette interdiction concerne en particulier :

- les eaux pluviales
- les ordures ménagères, même après broyage
- les huiles de vidange
- les hydrocarbures
- les liquides corrosifs, les acides, les médicaments
- les peintures, teintures et décapants
- les matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions
- les métaux lourds
- les produits chimiques, solvants, notamment utilisés dans les activités de bricolage
- les phytosanitaires, les produits de jardinage tels que les pesticides, désherbants
- les eaux de vidange de piscine ou de lavage des véhicules.

Le propriétaire d'un immeuble équipé d'une installation d'ANC est responsable de la « qualité » des boues qui s'accumulent dans la fosse toutes eaux et qui doivent être vidangées régulièrement, par un vidangeur agréé conformément à l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif à l'agrément des vidangeurs.

Le bon fonctionnement des ouvrages impose également à l'usager :

- de maintenir les ouvrages en dehors de toute zone de circulation ou de stationnement de véhicule, des zones de culture ou de stockage de charges lourdes
- d'éloigner tout arbre et plantation des dispositifs d'assainissement (à 3 mètres minimum)
- de maintenir perméable à l'air et à l'eau la surface de ces dispositifs (notamment en s'abstenant de toute construction ou revêtement étanche au-dessus des ouvrages)
- de conserver en permanence une accessibilité totale aux ouvrages et aux regards
- d'assurer régulièrement les opérations d'entretien.

► L'entretien des ouvrages

Le propriétaire d'un dispositif d'ANC est tenu de l'entretenir de manière à assurer :

- le bon état des installations et des ouvrages, notamment des dispositifs de ventilation et, dans le cas où la filière le prévoit, des dispositifs de dégraissage et/ou d'aération
- le bon écoulement des effluents jusqu'au dispositif d'épuration
- l'accumulation normale des boues et des flottants à l'intérieur de la fosse
- le cas échéant, du strict respect des prescriptions d'utilisation de l'éventuel constructeur de l'installation
- le cas échéant, du bon aspect visuel des rejets traités.

Les ouvrages et les regards doivent être accessibles pour assurer leur entretien et leur contrôle.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable des opérations régulières d'entretien des ouvrages.

Les installations doivent être vérifiées et nettoyées aussi souvent que nécessaire. Sauf circonstances particulières liées aux caractéristiques des ouvrages dûment précisées par le constructeur, la périodicité de vidange de la fosse toutes eaux doit être adaptée en fonction de la hauteur des boues, qui ne doit pas dépasser 50% du volume utile de la fosse.

La fosse toutes eaux doit donc être périodiquement vidangée par une **personne agréée par le représentant de l'État dans le département**, afin d'en garantir le bon fonctionnement. La liste des personnes agréées est disponible auprès de la préfecture d'Eure-et-Loir.

L'entrepreneur ou l'organisme qui réalise une vidange, choisi librement par l'utilisateur, est tenu de lui remettre un document appelé bon de suivi des matières de vidange et comportant au moins les indications suivantes :

- un numéro de bordereau
- la désignation (nom, adresse,...) de la personne agréée
- le numéro départemental d'agrément et la date de fin de validité
- l'identification du véhicule assurant la vidange (n° d'immatriculation)
- les nom et prénom de la personne physique réalisant la vidange
- les coordonnées du propriétaire de l'installation vidangée
- les coordonnées de l'installation vidangée
- la date de réalisation de la vidange
- la désignation des sous produits vidangés
- la quantité de matières vidangées
- le lieu d'élimination des matières de vidanges

L'utilisateur est tenu de conserver le dit document et de le présenter au SPANC, sur sa demande.

Le propriétaire est responsable, le cas échéant :

- de l'entretien périodique de son dispositif de dégraissage ;
- dans le cas de filière spécifique, du strict respect des prescriptions d'entretien du constructeur de l'installation sous peine de voir la responsabilité de l'occupant engagée en cas de dysfonctionnement ;
- dans le cas d'une filière recevant une charge brute de pollution supérieure à 1,2 kg/j de DB05, le respect des exigences de suivi, d'entretien et d'autosurveillance définies par l'arrêté du 22 juin 2007 s'y référant.

A ce titre, les installations et ouvrages doivent être vérifiés et nettoyés aussi souvent que nécessaire.

Conformément à l'article 16 de l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié (prescriptions techniques), et pour les installations réalisées ou réhabilitées à compter du 9 octobre 2009 (date de publication de l'arrêté au Journal Officiel), le guide d'utilisation mentionne toutes les opérations d'entretien qui sont réalisées sur les ouvrages.

Le non respect des obligations de maintien en bon état de fonctionnement et d'entretien des ouvrages expose, le cas échéant, le propriétaire aux mesures financières et aux sanctions pénales mentionnées au chapitre IX.

• ART. 6 - DROIT D'ACCÈS DES REPRÉSENTANTS DU SPANC AUX INSTALLATIONS D'ANC

Conformément à l'article L1331-11 du Code de la Santé Publique, les représentants du SPANC ou les prestataires intervenant pour le compte et sur ordre du SPANC sont autorisés à pénétrer dans les propriétés privées pour contrôler les installations d'ANC. Cet accès doit être précédé d'un avis préalable de visite notifié au propriétaire des ouvrages et, le cas échéant, à l'occupant des lieux, dans un délai raisonnable (qui ne peut être inférieur à 7 jours ouvrés).

Le propriétaire peut demander une modification de la date ou de l'heure de ce rendez-vous au plus tard 48 heures avant la date du rendez-vous et dans la limite de deux reports. En cas d'annulation ou de report du rendez-vous moins de 48 heures avant la date, un déplacement infructueux sera facturé. Au-delà de 2 décalages de rendez-vous, le SPANC considérera qu'il y a refus pour l'exercice de ses missions à l'exception des cas de force majeure dûment prouvés auprès du SPANC.

Dans certains cas particuliers, entre autres dans le cadre de l'instruction de demandes d'urbanisme, de mutations immobilières, d'appels téléphoniques d'un occupant et/ou propriétaire, la date du contrôle pourra être définie d'un commun accord lors d'une conversation téléphonique avec le propriétaire.

L'utilisateur doit faciliter l'accès de ses installations aux représentants du SPANC et doit être présent ou représenté lors de toute intervention du service. Aucune prestation ne sera réalisée en l'absence du propriétaire ou de son représentant.

En cas d'obstacle à l'exercice des missions, relevé par un représentant du SPANC, et notamment en cas de refus d'accès à la propriété privée, les sanctions prévues à l'article 34 du présent règlement pourront s'appliquer.

Est considéré comme refus :

- le refus exprimé par le propriétaire, ou le cas échéant l'occupant, auprès d'un représentant du SPANC pour l'exercice de ses missions ;
- l'impossibilité d'accès à la propriété privée malgré (par ordre chronologique) :
 - l'envoi d'un avis postal préalable de visite proposant un rendez-vous à date et heure fixe ;
 - en cas d'impossibilité d'accès 15 minutes après l'horaire prévu du rendez-vous, le dépôt d'un avis de passage dans la boîte aux lettres précisant de recontacter le SPANC aux coordonnées mentionnées. Dans ce cas, un déplacement infructueux est facturé ;
 - en l'absence de réponse à l'avis de passage sous quinze jours, le SPANC considérera qu'il y a refus pour l'exercice de ses missions à l'exception des cas de force majeure dûment prouvés auprès du SPANC.

Dans le cas où l'utilisateur est absent et/ou n'est pas représenté, les sanctions prévues à l'article 34 du présent règlement pourront s'appliquer.

• ART. 7 - INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES APRÈS VÉRIFICATION DES INSTALLATIONS

Les observations réalisées au cours d'une visite de contrôle sont consignées sur un rapport de visite dont l'original est adressé par courriel ou par voie postale au propriétaire et, le cas échéant, une copie au demandeur du contrôle.

L'avis rendu par le service à la suite du contrôle est consigné dans le rapport de visite et dans le courrier d'accompagnement.

Lorsque le rapport de visite mentionne la nécessité d'apporter des améliorations au système d'assainissement, les délais dans lesquels les travaux correspondants doivent être entrepris sont précisés dans le courrier d'accompagnement. Si les travaux engendrent une réhabilitation de l'installation, les modalités de validation de la conception seront également précisées.

De même, l'avis rendu par le service à la suite d'un contrôle ne donnant pas lieu à une visite sur place est transmis par courriel ou par voie postale au propriétaire ou à la commune, le cas échéant, dans les conditions précisées ci-dessus.

Le propriétaire peut contester le rapport de visite dans un délai d'un mois après l'envoi de celui-ci. Pour ce faire, il devra adresser ses contestations au SPANC par courriel ou par voie postale. ■

CHAPITRE II : LES INSTALLATIONS SANITAIRES INTÉRIEURES

• ART. 8 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES POUR LES INSTALLATIONS SANITAIRES INTÉRIEURES

Les installations sanitaires intérieures devront être conformes au règlement sanitaire départemental et respecter les prescriptions du présent chapitre. Ces installations sont à la charge exclusive de l'utilisateur.

• ART. 9 - INDÉPENDANCE DES RÉSEAUX INTÉRIEURS D'EAU POTABLE ET D'EAUX USÉES

Tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

• ART. 10 - VENTILATION PRIMAIRE

Conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur et à l'annexe 1 de l'arrêté prescriptions techniques du 7 septembre 2009 modifié, aucun obstacle ne doit s'opposer à la libre circulation de l'air entre l'installation d'ANC et l'atmosphère extérieure. Les canalisations et descentes d'eaux usées des logements sont munies de tuyaux d'évent de diamètre 100 mm prolongés au-dessus des parties les plus élevées de la construction en ventilation primaire (ventilation primaire constituant la ventilation amont de la fosse).

La mise en place de cette ventilation primaire

est indépendante de la mise en place de la ventilation secondaire. Ces 2 ventilations sont d'ailleurs obligatoires et complémentaires. La ventilation secondaire permet l'extraction des gaz de fermentation, elle est munie d'un extracteur statique, est située à 40 cm au-dessus du faitage et à une distance de séparation d'au moins 1m de la ventilation primaire (ventilation secondaire constituant la ventilation aval de la fosse).

Ces ventilations permettent notamment d'éviter de provoquer des nuisances olfactives et de corroder les ouvrages en béton.

• ART. 11 - ETANCHÉITÉ DES INSTALLATIONS ET PROTECTION CONTRE LE REFLUX DES EAUX

Conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur, pour éviter le reflux des eaux usées issues de l'ANC dans les caves, sous-sols et cours, les canalisations intérieures, et notamment leurs joints, sont établis de manière à résister à la pression correspondant au niveau du terrain. De même, tous les orifices sur ces canalisations ou sur les appareils reliés à ces canalisations, situés à un niveau inférieur à celui du terrain naturel vers lequel se fait l'évacuation, doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à la dite pression.

Le propriétaire devra s'assurer de la bonne étanchéité des branchements aux conduites d'évacuations d'eaux usées à l'intérieur de l'habitation afin de se prémunir de tout risque d'émanation d'odeurs. Les frais d'installations, d'entretien et les réparations sont à sa charge.

• ART. 12 - POSE DE SIPHONS

Tous les appareils raccordés doivent être munis de siphons empêchant la sortie des émanations provenant de l'ANC et l'obstruction des conduites par l'introduction de corps solides. Tous les siphons sont conformes à la réglementation en vigueur.

Le raccordement de plusieurs appareils à un même siphon est interdit.

Il est précisé que l'absence de ventilation primaire en amont des rejets d'eaux usées peut entraîner la vidange du siphon et donc la production d'odeurs à l'intérieur de l'habitation.

• ART. 13 - TOILETTES

Les toilettes sont munies d'une cuvette siphonnée qui doit pouvoir être rincée moyennant une chasse d'eau ayant un débit suffisant pour entraîner les matières fécales.

Conformément au règlement sanitaire départemental, le système de cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation des matières fécales, est interdit dans tout immeuble neuf, quelle que soit son affectation. Toutefois, en vue de faciliter l'aménagement de cabinets d'aisances dans les logements anciens qui en sont totalement démunis, faute de possibilité technique de raccordement, il peut être installé exceptionnellement et après avis de l'autorité sanitaire des cuvettes comportant un dispositif

mécanique de désagrégation des matières fécales avant leur évacuation.

Si l'utilisateur a recours à un système de toilettes sèches, ces toilettes et l'élimination des déchets en résultant doivent respecter l'article 17 de l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié s'y référant.

• **ART. 14 - COLONNES DE CHUTES D'EAUX USÉES**

Toutes les colonnes de chutes d'eaux usées, à l'intérieur des bâtiments, doivent être posées verticalement, et munies de tuyaux d'évent prolongés au dessus des parties les plus élevées de la construction. Les colonnes de chutes doivent être totalement indépendantes des canalisations d'eaux pluviales.

• **ART. 15 - BROyeurs D'ÉVIERS**

L'évacuation avec les eaux usées des ordures ménagères, même après broyage préalable, est interdite.

• **ART. 16 - MISE EN CONFORMITÉ DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES**

Le SPANC peut vérifier sur demande du propriétaire, que les installations intérieures remplissent bien les conditions requises. Dans le cas où les défauts sont constatés par le SPANC, le propriétaire peut y remédier à ses frais. ■

CHAPITRE III : LES EAUX PLUVIALES

Le développement de l'urbanisation entraîne une imperméabilisation croissante des sols avec deux problématiques :

- *une problématique qualité : l'augmentation des débits de ruissellement entraîne un lessivage des sols avec un accroissement de la pollution du milieu naturel récepteur*
- *une problématique quantité : n'étant plus absorbées par le sol, les eaux pluviales provoquent des inondations ou aggravent des conséquences de celles-ci.*

Une gestion des eaux pluviales la plus adaptée possible est donc essentielle.

• **ART. 17 - PRINCIPES**

Le SPANC n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel (ou « rejet zéro » dans les réseaux collectifs publics). Il est appliqué pour tout nouvel aménagement, ainsi que pour toute création ou augmentation de surface imperméabilisée sur une parcelle déjà aménagée, ou en cas de travaux sur une parcelle aménagée (travaux de mise en place d'une installation d'ANC ou mise en conformité des installations d'eaux pluviales par exemple).

Il est de la responsabilité de l'utilisateur. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, l'utilisateur devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement, ainsi que tout autre espace où

les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées, pourront ainsi faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

Le rejet au milieu naturel peut nécessiter une déclaration ou une autorisation au titre de la police de l'eau ; il convient à cet effet de contacter les services gestionnaire du milieu récepteur.

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées séparément du système d'ANC.

• **ART. 18 - CONDITIONS D'ADMISSION AU RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES**

Le rejet d'eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas réalisable.

Sans existence de prescriptions territoriales différentes, notamment au travers d'un zonage d'assainissement pluvial, le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public sera limité à 1 l/s/ha. Dans tous les cas, le débit ne pourra être inférieur à 3 l/s afin de pouvoir contrôler le débit de fuite avec un régulateur de débit à balancier ou un limiteur de débit à effet Vortex.

L'utilisateur communiquera alors au SPANC les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement des ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. La surface imperméabilisée devra être calculée à partir des coefficients ci-contre :

Type de revêtement	Coefficient d'imperméabilisation
Toiture	0.95
Voirie et parking en enrobé	0.90
Surface en stabilisé	0.60
Pelouse et surface engazonnée	0.10

L'utilisateur devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Des prescriptions particulières peuvent s'appliquer :

- si un zonage d'assainissement pluvial était adopté ; l'utilisateur devra se conformer à ces dispositions pouvant déroger au principe édicté ci-dessus.
- si la parcelle est située dans l'emprise de zones à risques : notamment zones inondables, zones à risques géotechniques, périmètre de protection de captage d'eau potable...

• **ART. 19 - USAGE INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR DES EAUX PLUVIALES**

L'usage des eaux de pluie devra se faire conformément à l'arrêté ministériel DEVO 0773410A du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. ■

CHAPITRE IV : CONTRÔLES DES INSTALLATIONS NEUVES OU RÉHABILITÉES

• ART. 20 - CONTRÔLE DE CONCEPTION ET D'IMPLANTATION

Le contrôle de conception d'une installation d'ANC s'effectue à la demande du propriétaire.

Cette demande se réalise par le biais de formulaires tenus à la disposition de l'utilisateur en mairie, auprès du SPANC ou sur le site internet de l'Agglo du Pays de Dreux.

1. Définition

Ce contrôle s'opère en amont de toute construction d'habitat neuf ou de réhabilitation d'installation d'ANC. Aucune installation ne pourra être réalisée sans avoir reçu préalablement l'accord du SPANC.

Le contrôle de conception est obligatoire dans le cadre d'une demande de Permis de Construire (PC) et/ou Permis d'Aménager (PA) dès lors que le projet nécessite la mise en place d'une installation d'ANC (article R441-6 b du Code de l'Urbanisme pour le PA et R431-16 c du Code de l'Urbanisme pour le PC). L'absence d'avis favorable sur le projet d'ANC entraîne un refus du dossier d'urbanisme.

Ce contrôle consiste à vérifier :

- l'absence de risques de contamination ou de pollutions des eaux en fonction des contraintes sanitaires et environnementales
- le respect des prescriptions techniques réglementaires en vigueur
- l'adaptation de la filière proposée aux caractéristiques de l'immeuble (dimensionnement)
- l'adaptation de la filière à la pédologie, l'hydrogéologie et l'hydrologie du site
- l'adaptation de la filière à l'environnement général de la parcelle concernée.

2. Déroulement du contrôle

a. Demande de contrôle

Le SPANC est consulté par la mairie lors de toute demande d'urbanisme (PC, PA).

Les PC et PA doivent être accompagnés d'une demande d'autorisation d'installation d'ANC comprenant une étude de définition de filière d'ANC. Cette demande est adressée à l'aide du formulaire **F02**.

Elle doit comporter :

- une étude d'aptitude des sols de la parcelle à l'ANC (pédologie et hydrogéologie) ;
- la topographie des terrains et état du réseau hydraulique superficiel ;
- la définition de la filière prenant en compte les caractéristiques de l'immeuble, du terrain et du milieu récepteur si nécessaire ;
- la description et le dimensionnement des équipements nécessaires ;
- l'implantation du dispositif sur la parcelle et les conditions de rejet (report sur plan masse).

L'étude d'aptitude des sols et l'étude de définition de filière devront respecter les cahiers des charges correspondants définis par le SPANC.

En cas d'installation, de réhabilitation ou de modification substantielle d'un dispositif d'ANC ne faisant pas l'objet d'une demande d'urbanisme, le propriétaire ou son mandataire dépose son projet directement au SPANC (sur la base des mêmes éléments que pour un PC ou un PA) afin que celui-ci puisse exercer sa mission de contrôle de conception.

Les formulaires de demande de contrôle accompagnés des éléments nécessaires sont adressés au SPANC par courriel ou par voie postale. Dans le cas des demandes d'urbanisme, l'utilisateur joint sa demande de contrôle à son dossier d'urbanisme avant de le retourner à la mairie, laquelle se chargera de soumettre la demande au SPANC ou à son représentant.

b. Modalités du contrôle

L'instruction du dossier consiste à vérifier la conformité de l'installation d'ANC proposée au regard des prescriptions techniques en vigueur sur la base de l'étude d'aptitude des sols ou de l'étude de définition de filière. Il peut nécessiter une visite sur site.

A l'issue du contrôle, le SPANC notifie dans un délai de 1 mois à compter de la date de réception de la demande au SPANC, son avis à la mairie dans le cadre d'une demande d'urbanisme ou au propriétaire dans le cadre d'une réhabilitation.

Le contrôle de conception est obligatoire et fait l'objet d'une redevance appliquée sous forme d'un coût forfaitaire dû par le demandeur à l'issue de l'envoi du rapport selon les conditions définies au chapitre VIII et dont le montant est indiqué en annexe 6 du présent règlement

Le non respect des obligations ci-dessus mentionnées expose le propriétaire aux mesures administratives et aux sanctions pénales mentionnées au chapitre IX du présent règlement.

3. Autorisation de rejet et Attestation sur l'honneur

a. Autorisation de rejet

A l'issue d'une filière drainée (filière d'ANC dont les eaux traitées sont recueillies en sortie du système de traitement), les eaux usées traitées doivent être évacuées vers un exutoire approprié.

Le rejet des eaux usées traitées vers le milieu naturel (cours d'eau, réseau d'eaux pluviales...) est soumis à autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du lieu de rejet.

Dans le cas où un rejet dans le milieu naturel s'avère impossible, il faudra avoir recours à un puits d'infiltration. Le recours à un puits d'infiltration est exceptionnel et ne doit avoir lieu que dans l'impossibilité d'évacuer les eaux traitées à l'aide des autres solutions habituellement envisagées (art.13 de l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié). Sa mise en place et soumise à autorisation du SPANC.

La demande d'autorisation de rejet s'effectue par le biais du formulaire **F02B** disponible en mairie, sur le site internet de l'Agglo du Pays de Dreux ou directement auprès du SPANC. Cette autorisation n'est pas facturée. Elle est à compléter par le propriétaire de l'installation et par le propriétaire ou gestionnaire du lieu de rejet portant autorisation

puis est fournie au SPANC avec la demande de contrôle de conception.

Sur acceptation d'un déversement des eaux usées traitées au réseau public d'eaux pluviales, un branchement doit être créé en limite de propriété, sous domaine public.

Les modalités de demande d'un tel raccordement et de réalisation des branchements sont disponibles auprès de la commune ou de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux en fonction du gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

b. Attestation sur l'honneur

Lorsque le projet d'implantation d'une installation d'ANC est situé à moins de 35m d'un puits, le propriétaire du puits doit attester sur l'honneur que l'eau de ce puits n'est pas destinée à la consommation humaine ou à l'irrigation de plantations destinées à la consommation humaine. Le modèle type de cette déclaration **(F02A)** est disponible sur le site internet de l'Agglo du Pays de Dreux ou en contactant le SPANC.

• ART. 21 - CONTRÔLE DE RÉALISATION (OU DE BONNE EXÉCUTION)

Ce contrôle s'opère en fin de travaux, **avant remblaiement du dispositif**, pour évaluer la qualité de réalisation des ouvrages. Le contrôle de réalisation s'effectue à la demande du propriétaire. Cette demande se réalise par le biais d'un formulaire tenu à la disposition de l'utilisateur en mairie, auprès du SPANC ou sur le site internet de l'Agglo du Pays de Dreux.

1. Définition

Le propriétaire tenu d'équiper son immeuble d'une installation d'ANC ou qui réhabilite son installation est responsable de la réalisation des travaux correspondants.

Ceux-ci ne peuvent être réalisés qu'après avoir reçu un avis favorable au contrôle de conception et d'implantation décrit à l'article 20 du présent règlement, sous peine d'obtenir un avis défavorable au contrôle de réalisation de l'installation.

Le contrôle de réalisation permet au SPANC de s'assurer que les prescriptions du contrôle de conception ont bien été respectées. Il consiste à :

- identifier, localiser et caractériser les dispositifs constituant l'installation d'ANC
- repérer l'accessibilité des ouvrages
- vérifier le respect des prescriptions techniques réglementaires en vigueur
- apprécier la conformité entre le projet du propriétaire validé par le service et la réalisation effective de l'installation ;
- vérifier la qualité de la réalisation ;
- recueillir une description de l'installation (composée d'un plan détaillé, d'un plan de récolement fournis par l'entreprise et des renseignements nécessaires à un suivi ultérieur) qui sera utilisée par la suite lors du contrôle périodique de bon fonctionnement et d'entretien.

2. Déroulement du contrôle

a. Demande de contrôle

Le propriétaire devra contacter le SPANC afin de convenir d'un rendez vous, dans la mesure du possible au moins 7 jours ouvrés à l'avance, pour procéder au contrôle de réalisation de l'installation avant remblaiement de la filière. Pour ce faire, il devra remplir et envoyer le formulaire **F03**. Il devra tenir à disposition du SPANC le guide d'utilisation de la filière ainsi que tout autre élément justificatif de la filière mise en place.

b. Modalités du contrôle

Le contrôle a lieu sur place, tranchées ouvertes, afin de constater l'emplacement et la bonne disposition des ouvrages. L'installation constatée est comparée au rapport de conception et les non-conformités ou les dispositifs absents sont alors signalés au propriétaire et/ou à l'installateur.

En cas de non-conformité nécessitant une contre-visite, le SPANC invite le propriétaire à effectuer les travaux nécessaires pour rendre les ouvrages conformes à la réglementation dans un délai de trois mois suivant la première visite. Sur demande du propriétaire, il procède alors à une nouvelle visite avant remblaiement pour constater les modifications effectuées.

À l'issue du contrôle, le SPANC envoie **au propriétaire** un rapport de visite dans un délai d'un mois suivant la visite, établissant la conformité ou la non-conformité des travaux dans les conditions définies à l'article 7 du présent règlement.

Tous les travaux réalisés sans que le SPANC ait pu en vérifier la bonne exécution avant remblaiement seront déclarés non-conformes, à l'exception du cas où le SPANC n'aurait pu effectuer le contrôle malgré le bon suivi de la procédure par l'utilisateur.

Le contrôle de réalisation est obligatoire et fait l'objet d'une redevance appliquée sous forme d'un coût forfaitaire dû par le propriétaire à l'issue de l'envoi du rapport selon les conditions définies au chapitre VIII et dont le montant est indiqué en annexe 6 du présent règlement.

Le non respect des obligations ci-dessus mentionnées expose le propriétaire aux mesures administratives et aux sanctions pénales mentionnées au chapitre IX du présent règlement. ■

CHAPITRE V : CONTRÔLES DES INSTALLATIONS EXISTANTES

• ART. 22 - CLASSIFICATION DES INSTALLATIONS D'ANC EXISTANTES

Les installations existantes sont contrôlées dans le cadre de mutations immobilières, de campagnes de diagnostics initiaux ou de diagnostics ponctuels occasionnés par le SPANC ou demandés par le propriétaire de l'installation d'ANC. Ces contrôles se traduisent par un rapport définissant le niveau de conformité des installations au regard de la réglementation en vigueur et conseillant ou obligeant le propriétaire à réaliser les améliorations et/ou travaux appropriés dans les délais imposés par la réglementation.

L'arrêté du 27 avril 2012 définit la classification des installations d'ANC.

Dans un souci de compréhension, la classification des installations sur le territoire de l'Agglo du Pays de Dreux est échelonnée en cinq classes différenciées par des lettres : A, B, C, D et E.

La classification est présentée dans le tableau suivant :

			Délais de mise aux normes
Classe A	Installations dont le fonctionnement général est satisfaisant.	Conforme	Pas de délais
Classe B	Installations en bon état de fonctionnement nécessitant éventuellement quelques travaux d'adaptation et / ou d'entretien	Conforme avec recommandation(s)	Pas de délais
Classe C	<u>Zone sans enjeu</u> Installations incomplètes, significativement sous dimensionnées ou présentant des dysfonctionnements majeurs	Non conforme	1 an en cas de vente
Classe D	<u>Zone à enjeu sanitaire ou environnemental</u> Installations incomplètes, significativement sous dimensionnées ou présentant des dysfonctionnements majeurs		4 ans ou 1 an en cas de vente
Classe E	Absence d'installation, défaut de sécurité sanitaire ou de structure ou fermeture		4 ans pouvant être réduit à un an ou 1 an en cas de vente

Classe « B » : installations nécessitant des travaux mineurs (mise en place de ventilations, nécessité de vidanger les ouvrages de prétraitement...)

Classe « C » et « D » :

Installation significativement sous-dimensionnée : dimensionnement de l'installation est inférieur au dimensionnement que devrait avoir l'installation dans un rapport de 1 à 2.

Installation incomplète : un prétraitement seul ou un traitement seul (ex : une fosse septique seule, une évacuation des eaux usées brutes dans un système d'épandage...).

Installation présentant des dysfonctionnements majeurs : constat que l'un des éléments de l'installation ne remplit pas du tout sa mission (ex : un prétraitement fortement dégradé et ayant perdu son étanchéité, un réseau de drains d'épandage

totalemment engorgés...).

Zone à enjeu environnemental : zone identifiée dans le SDAGE ou les SAGE où un risque avéré est établi sur la base d'éléments probants qui démontrent l'impact sur l'usage en aval ou sur le milieu.

Zone à enjeu sanitaire : zone de périmètre de protection rapprochée ou éloignée d'un captage public utilisé pour la consommation humaine, zone de baignade où les installations d'ANC ont été identifiées comme source de pollution et zone définie par arrêté du maire ou du préfet dans laquelle l'ANC a un impact sanitaire sur un usage sensible (ex : site de conchyliculture, de pisciculture, de cressiculture, de pêche à pied, de baignade ou d'activité nautiques).

Classe « E » :

Défaut de sécurité sanitaire : possibilité de contact direct avec les eaux usées, de transmission de maladies par vecteurs (moustiques), des nuisances olfactives récurrentes.

Défaut de structure ou de fermeture : éléments de l'installation pouvant présenter un danger pour la sécurité des personnes.

La description de la classification des installations d'ANC est expliquée en annexe 4.

La démarche de réhabilitation des installations d'ANC est décrite en annexe 5.

• ART. 23 - CONTRÔLE DE CONFORMITÉ DES INSTALLATIONS EXISTANTES DANS LE CADRE D'UNE MUTATION IMMOBILIÈRE

Conformément à l'article L 1331-11-1 du code de la santé publique, **le vendeur d'une habitation située dans un secteur d'ANC a l'obligation depuis le 1^{er} janvier 2011 de justifier de l'état de son installation.**

Dans le cas où un contrôle initial, ponctuel, de bon fonctionnement et d'entretien ou de réalisation a déjà eu lieu, le vendeur doit annexer à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique, le document établi à l'issue du contrôle et délivré par le SPANC, **daté de moins de 3 ans au moment de la vente.**

1. Définition

Le contrôle de mutation immobilière concerne les propriétaires souhaitant vendre, échanger, donner ou transmettre leur bien immobilier de quelque manière que ce soit à une personne tierce dans un secteur d'ANC. Ce contrôle s'effectue à la demande du propriétaire. Cette demande est réalisée par le biais du formulaire approprié que l'usager peut retirer en mairie, auprès du SPANC ou sur le site internet de l'Agglo du Pays de Dreux.

Le but du contrôle est :

- de vérifier l'existence d'une installation,
- d'identifier, localiser et caractériser les dispositifs constituant l'installation,
- de repérer l'accessibilité et constater le bon fonctionnement et l'entretien de l'installation,
- d'apprécier le niveau de conformité au regard des prescriptions techniques réglementaires en vigueur,

- de constater que le fonctionnement de l'installation ne crée pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement ou de nuisances.

Un diagnostiqueur immobilier ne pourrait effectuer ce contrôle que dans le cas où il est mandaté par le SPANC.

2. Déroulement du contrôle

a. Demande de contrôle

Dans le cas où aucun contrôle n'a eu lieu ou dans le cas où le contrôle est daté de plus de trois ans au moment de la vente, le vendeur ou son représentant demande un contrôle auprès du SPANC en remplissant le formulaire **F04**.

Pour le bon déroulement du contrôle, le propriétaire devra rendre accessible son installation et rassembler tout élément probant attestant la présence d'une installation sur sa propriété :

- tous les justificatifs relatifs à la filière d'assainissement : facture de travaux, plan de récolement... ;
- pour les installations réalisées ou réhabilitées à compter du 9 octobre 2009 (date de parution de l'arrêté), le guide d'utilisation mentionné à l'article 16 de l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié (prescriptions techniques) ;
- tout justificatif relatif aux opérations d'entretien réalisées sur la filière et notamment les bons de vidanges.

Ces documents sont demandés afin d'apprécier au mieux la conformité des installations d'ANC, conformément à l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de contrôle de l'ANC.

Si le dernier contrôle date de moins de trois ans, il n'est pas nécessaire d'effectuer un nouveau contrôle.

Une copie peut être demandée au SPANC à l'aide du formulaire F04, elle sera facturée au titre d'une « instruction sans visite terrain ».

Pour toute demande de copie d'un rapport de contrôle, le pétitionnaire devra fournir l'autorisation écrite du propriétaire de l'immeuble concerné.

b. Modalités de réalisation du contrôle

La prise de rendez-vous téléphonique est effectuée avec le propriétaire et/ou son représentant cinq jours maximum après la réception de la demande de contrôle.

La visite sur place s'effectue selon les modalités présentées à l'article 6 du présent règlement.

Les dispositifs constituant l'ANC doivent être rendus accessibles par l'utilisateur pour le contrôle. Tout élément n'ayant pu être identifié par le SPANC sera considéré comme inexistant. Le SPANC mettra alors en demeure le propriétaire de définir et réaliser une installation conforme à l'article 4 de l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de contrôle de l'ANC.

Pour les dispositifs de traitement agréés, l'aspect du rejet sera vérifié.

Les agents du SPANC pourront décider, lors de la

visite, d'effectuer un prélèvement des eaux traitées avant rejet pour analyse de la conformité du rejet. Cette analyse portera sur les paramètres Matières En Suspension (MES < 30mg/l) et Demande Biochimique en Oxygène mesurée à 5 jours (DBO5 < 35 mg/l) : taux maximal en sortie de traitement défini dans l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'ANC recevant une charge brute inférieure ou égale à 1,2 kg/jour de DBO5.

Si les résultats s'avéraient supérieurs à la norme autorisée :

- Les frais relatifs à cette analyse seront facturés à l'occupant ;
- Le rapport de contrôle mettra en évidence un risque pour l'environnement obligeant :
 - le propriétaire à s'assurer de respecter les consignes d'entretien et à les mettre en œuvre le cas échéant ;
 - ou conclura sur la nécessité de réhabiliter l'installation.

Dans ce cadre, il est fortement conseillé au propriétaire de réaliser par ses propres moyens des analyses sur les paramètres pour lesquels le constructeur s'est engagé sur des performances. Les résultats d'analyses seront alors communiqués au SPANC le jour du contrôle.

Concernant les installations recevant une charge brute de pollution supérieure à 1,2 kg/j de DBO5 le propriétaire devra pouvoir justifier au SPANC du respect des modalités d'auto surveillance et d'entretien définies par l'arrêté du 22 juin 2007.

A l'issue du contrôle, le SPANC transmet par voie postale au propriétaire, et le cas échéant au demandeur, un rapport de visite dans un délai d'un mois maximum suivant la date du contrôle, établissant la conformité ou la non-conformité de l'installation d'ANC dans les conditions définies à l'article 7 du présent règlement.

Si l'installation est déclarée non-conforme par le SPANC, l'acquéreur dispose d'un délai d'un an à partir de la date de signature de l'acte de vente pour faire réaliser les travaux de mise en conformité.

Lorsque l'installation a fait l'objet d'une réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage publique conformément aux dispositions du chapitre VII, la convention de réhabilitation et d'entretien devra être jointe à l'acte de vente pour transfert des conditions d'entretien aux nouveaux acquéreurs, et éventuellement, transfert des conditions techniques et financières pour la réhabilitation de l'installation si les travaux n'ont pas été effectués ou intégralement facturés. L'ancien usager ou, dans le cas de décès, ses héritiers et ayant droits, restent responsables vis-à-vis du SPANC de toutes les sommes dues.

Tout changement de propriétaire devra ainsi être signifié au SPANC pour établir systématiquement une nouvelle convention avec l'acquéreur, au moins pour le transfert des conditions d'entretien.

Le contrôle de mutation immobilière est obligatoire et fait l'objet d'une redevance appliquée sous forme d'un coût forfaitaire dû par

le demandeur du contrôle à l'issue de l'envoi du rapport selon les conditions définies au chapitre VIII et dont le montant est indiqué en annexe 6 du présent règlement.

Le non respect des obligations ci-dessus mentionnées expose le propriétaire aux mesures administratives et aux sanctions pénales mentionnées au chapitre IX du présent règlement.

• ART. 24 - DIAGNOSTIC PONCTUEL ET CONTRÔLE DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ENTRETIEN DES INSTALLATIONS EXISTANTES

1. Définition

a. Le contrôle de bon fonctionnement

Le contrôle périodique de bon fonctionnement concerne l'ensemble des installations d'ANC qui ont déjà fait l'objet d'un premier contrôle.

Ce contrôle est effectué tous les six ans lorsque les installations d'ANC sont classées A, B ou C. La fréquence des contrôles est réduite à quatre ans pour les installations classées D et E (en cas de suspicion de pollution ou d'insalubrité, d'absence d'installation...).

En dehors de cette périodicité, pour les dispositifs de traitement agréés, l'usager devra fournir au SPANC les justificatifs d'entretien nécessaire au bon fonctionnement de sa filière d'ANC.

b. Le diagnostic ponctuel

Le diagnostic ponctuel a lieu en cas de demande d'un usager auprès du SPANC ou à l'initiative du SPANC, pour constater un fait d'insalubrité, par exemple.

c. Contenu du contrôle

Le contrôle consiste à :

- vérifier l'existence d'une installation
- identifier, localiser et caractériser les dispositifs constituant l'installation
- repérer l'accessibilité et constater le bon fonctionnement et l'entretien de l'installation
- apprécier le niveau de conformité au regard des prescriptions techniques réglementaires en vigueur
- constater que le fonctionnement de l'installation ne crée pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement ou de nuisances.

Les dispositifs constituant l'ANC doivent être rendus accessibles par l'usager pour le contrôle. Tout élément n'ayant pu être identifié par le SPANC sera considéré comme inexistant. Le SPANC mettra alors en demeure le propriétaire de définir et réaliser une installation conforme à l'article 4 de l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 27 avril 2012.

2. Déroulement du contrôle

Le SPANC effectue ce contrôle par une visite sur place dans les conditions définies à l'article 6.

La présence du propriétaire ou d'un représentant du propriétaire est **obligatoire** le jour du contrôle.

Les dispositifs constituant l'ANC doivent être rendus accessibles par l'usager pour le contrôle. Tout élément n'ayant pu être identifié par le SPANC sera considéré comme inexistant. Le SPANC mettra alors en demeure le propriétaire de définir et réaliser une installation conforme à l'article 4 de l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de contrôle de l'ANC.

Pour les dispositifs de traitement agréés, l'aspect du rejet sera vérifié.

Les agents du SPANC pourront décider, lors de la visite, d'effectuer un prélèvement des eaux traitées avant rejet pour analyse de la conformité du rejet. Cette analyse portera sur les paramètres Matières En Suspension (MES <30mg/l) et Demande Biochimique en Oxygène mesurée à 5 jours (DBO5 <35 mg/l) : taux maximal en sortie de traitement défini dans l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'ANC recevant une charge brute inférieure ou égale à 1,2 kg/jour de DBO5.

Si les résultats s'avéraient supérieurs à la norme autorisée :

- Les frais relatifs à cette analyse seront facturés à l'occupant ;
- Le rapport de contrôle mettra en évidence un risque pour l'environnement obligeant :
 - le propriétaire à s'assurer de respecter les consignes d'entretien et à les mettre en œuvre le cas échéant ;
 - ou conclura sur la nécessité de réhabiliter l'installation.

Dans ce cadre, il est fortement conseillé au propriétaire de réaliser par ses propres moyens des analyses sur les paramètres pour lesquels le constructeur s'est engagé sur des performances. Les résultats d'analyses seront alors communiqués au SPANC le jour du contrôle.

Concernant les installations recevant une charge brute de pollution supérieure à 1,2 kg/j de DBO5 le propriétaire (ou l'occupant) devra pouvoir justifier au SPANC du respect des modalités d'auto surveillance et d'entretien définies par l'arrêté du 22 juin 2007.

Lors de la visite du SPANC ou de son représentant, le propriétaire devra rassembler tout élément probant attestant la présence d'une installation sur sa propriété dans le cas où certains ouvrages ne pourraient être rendus accessibles :

- tous les justificatifs relatifs à la filière d'assainissement : facture de travaux, plan de récolement... ;
- pour les installations réalisées ou réhabilitées à compter du 9 octobre 2009 (date de parution de l'arrêté), le guide d'utilisation mentionné à l'article 16 de l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié (prescriptions techniques) ;
- tout justificatif relatif aux opérations d'entretien réalisées sur la filière et notamment les bons de vidanges par un vidangeur agréé, conformes.

Ces documents sont demandés afin d'apprécier au mieux la conformité des installations d'ANC, conformément à l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de contrôle de l'ANC.

A l'issue du contrôle, le SPANC transmet par voie postale au propriétaire, et le cas échéant au demandeur, un rapport de visite dans un délai de deux mois maximum suivant la date du contrôle, établissant la conformité ou la non-conformité de l'installation d'ANC dans les conditions définies à l'article 7 du présent règlement.

Si la nécessité d'effectuer un entretien (vidange) est constatée lors du contrôle, le SPANC émettra une réserve dans l'attente du bon de vidange justifiant l'entretien effectif de l'ouvrage. Le propriétaire dispose de 3 mois pour fournir le justificatif de vidange au SPANC. En cas de non respect des prescriptions d'entretien, l'utilisateur encourt les pénalités décrites au chapitre IX du présent règlement.

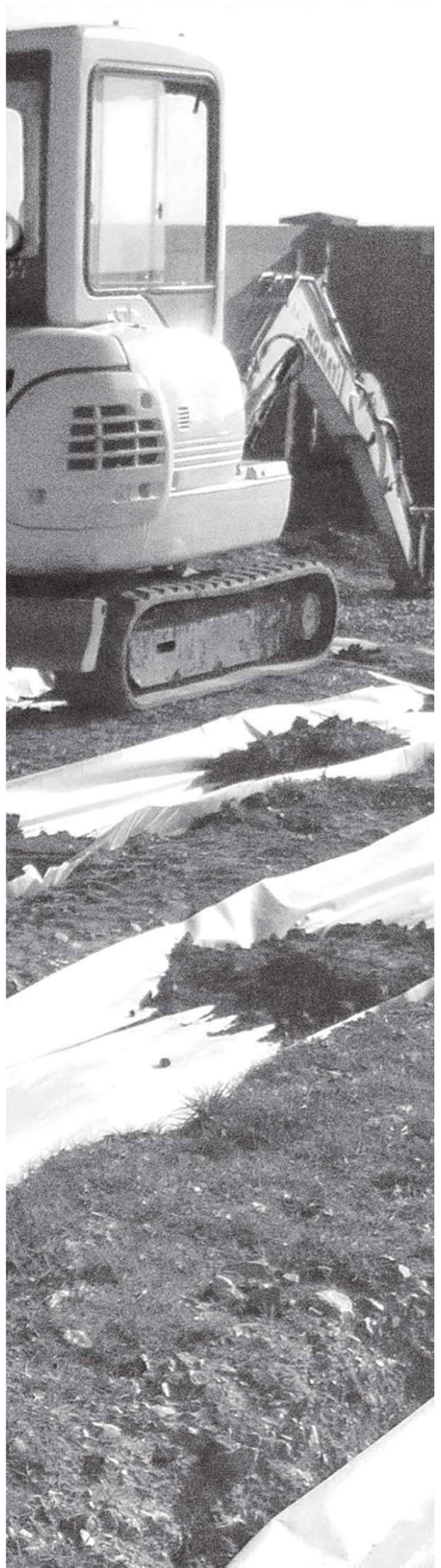
Le propriétaire doit avertir le SPANC de toute modification de l'installation réalisée à l'issue du contrôle.

Si les travaux à réaliser sont mineurs, le propriétaire prendra contact avec le SPANC pour effectuer une contre-visite afin de s'assurer de la réalisation des travaux conformément aux conclusions du rapport.

Si les travaux à réaliser sont majeurs (réhabilitation), le propriétaire devra engager auprès du SPANC les démarches nécessaires à la réalisation d'un contrôle de conception, implantation et d'un contrôle de réalisation conformément aux dispositions du chapitre IV du présent règlement.

Le contrôle de bon fonctionnement et le diagnostic ponctuel sont obligatoires et font chacun l'objet d'une redevance appliquée sous forme d'un coût forfaitaire dû par le propriétaire à l'issue de l'envoi du rapport selon les conditions définies au chapitre VIII et dont le montant est indiqué en annexe 6 du présent règlement.

Le non respect des obligations ci-dessus mentionnées expose le propriétaire aux mesures administratives et aux sanctions pénales mentionnées au chapitre IX du présent règlement. ■



CHAPITRE VI : ENTRETIEN DES INSTALLATIONS

• ART. 25 - RESPONSABILITÉS ET OBLIGATIONS DE L'USAGER

Le propriétaire de l'immeuble est responsable du bon fonctionnement du dispositif d'ANC. Il lui incombe donc d'effectuer ou de s'assurer que l'occupant fait réaliser les opérations d'entretien des ouvrages par une entreprise ou un organisme agréé de son choix dans les conditions prévues à l'article 5 du présent règlement.

• ART. 26 - PRESTATIONS PROPOSEES PAR LE SPANC

Sans obligation pour le propriétaire, un service d'entretien « vidange » des installations d'ANC est proposé par le SPANC. Un formulaire de demande (F05) est disponible en mairie, auprès de l'Agglo du Pays de Dreux ou via son site internet. Cette prestation pourra donner lieu à la signature d'une convention entre l'utilisateur et le SPANC.

La prestation entretien « vidange » comprend :

- la vidange de la fosse toutes eaux
- la vérification et l'entretien si nécessaire, du préfiltre, bac à graisse, canalisations et regards, poste de relevage le cas échéant.

La nécessité d'effectuer la vidange de la fosse toutes eaux sera établie lors du contrôle de bon fonctionnement et d'entretien.

Le SPANC n'effectue pas l'entretien des filières agréées, celui-ci pourra être effectué par un contrat de maintenance avec le constructeur (vivement conseillé).

La réalisation de l'entretien donne lieu à un avis de passage ou un appel téléphonique conformément aux dispositions de l'article 6. Un bordereau de vidange est remis à l'occupant à la suite de l'intervention.

Outre les prestations ci-dessus mentionnées et entre deux passages du service d'entretien, le propriétaire reste responsable de son installation conformément aux dispositions du présent règlement (notamment l'article 5) et de la convention, le cas échéant.

Le non respect des obligations ci-dessus mentionnées expose le propriétaire aux mesures administratives et aux sanctions pénales mentionnées au chapitre IX. ■

CHAPITRE VII : RÉHABILITATION ET ENTRETIEN DES INSTALLATIONS SOUS MAÎTRISE D'OUVRAGE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE DREUX

Le SPANC propose aux propriétaires éligibles qui le demandent de coordonner la réhabilitation de leur filière d'ANC et l'entretien de cette filière réhabilitée afin de leur faire bénéficier de subventions.

Ces services sont facultatifs. Même si le SPANC s'efforcera de satisfaire le maximum de demandes, il ne peut pas s'engager sur la fréquence, la période et le délai de réalisation de ces opérations.

En l'absence d'opération de réhabilitation d'ANC sous maîtrise d'ouvrage publique, et en cas de nécessité de travaux signifiée lors du dernier contrôle, le propriétaire aura l'obligation de réhabiliter son installation dans le délai légal prévu de 4 ans.

• ART. 27 - RESPONSABILITÉS ET OBLIGATIONS DE L'USAGER

Le propriétaire d'une installation d'ANC peut décider, à son initiative ou être tenu, notamment à la suite d'une visite de contrôle (diagnostic initial, contrôle de bon fonctionnement) du SPANC prévue au chapitre V, de réhabiliter cette installation à ses frais, en particulier si cette réhabilitation est nécessaire pour supprimer toute atteinte à l'environnement (pollution des eaux ou du milieu aquatique), à la salubrité publique ou tout inconvénient de voisinage.

Le propriétaire des ouvrages choisit librement d'adhérer à la démarche conventionnée de l'agglomération afin de bénéficier de subventions ou de réaliser la réhabilitation par ses propres moyens sans subventions en suivant la procédure détaillée au chapitre IV du présent règlement.

L'acceptation de la maîtrise d'ouvrage de l'Agglo du Pays de Dreux signifie que le propriétaire a pris connaissance des obligations et éventuelles contraintes liées au programme de subventions et les accepte.

• ART. 28 - L'ENREGISTREMENT DES VOLONTAIRES

Les réhabilitations sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux s'effectuent sur demande des propriétaires. En fonction des résultats de contrôle déjà existants pour l'installation concernée, cette demande peut engendrer un contrôle de l'installation d'ANC existante afin d'identifier sa priorité de réhabilitation.

La démarche de réhabilitations se déroule en deux étapes distinctes :

- une phase d'étude de projet
- une phase de réalisation des travaux de réhabilitation.

Chacune de ces étapes se formalise par le biais d'une convention.

Inscription

La convention « étude » est disponible sur le site internet de l'agglomération et directement auprès du SPANC sur demande. Elle doit être transmise au SPANC dûment complétée et signée en deux

exemplaires (un pour le propriétaire et un pour l'agglomération).

Une fois les conventions reçues, le propriétaire est contacté par téléphone pour la prise de rendez-vous pour la réalisation de l'étude de définition de filière d'ANC.

En fonction du nombre de demandes et selon les possibilités, le SPANC se réserve le droit de prioriser les demandes selon les critères définis dans la délibération du Conseil Communautaire correspondante.

Un synopsis du déroulement de la procédure est présenté en annexe 5 du présent règlement de service.

Le propriétaire peut choisir de réaliser l'étude de projet sous maîtrise d'ouvrage de l'agglomération et de réaliser les travaux par ses propres moyens (sans subventions). Cependant, si le propriétaire veut réaliser des travaux de réhabilitation de son installation sous maîtrise d'ouvrage de l'agglomération, celui-ci doit impérativement réaliser l'étude de projet sous maîtrise d'ouvrage de l'Agglo du Pays de Dreux.

• ART. 29 - LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE DE PROJET

L'étude de projet comprend une étude de définition de filière de l'ANC basée sur une étude pédologique et topographique et une étude technico-économique décrivant les travaux à réaliser et le coût du projet.

1. Visite sur place

La réalisation d'une étude de projet nécessite obligatoirement une visite sur place en présence du propriétaire. Chaque projet est personnalisé en fonction des aménagements actuels ou futurs de la parcelle (nécessité de supprimer des arbres, projet d'extension future de l'habitation...).

Cette phase terrain est réalisée par un Bureau d'Etudes Techniques : BET. Elle permettra à ce BET de définir la filière à mettre en œuvre en fonction des caractéristiques de l'habitation, du terrain et de la nature du sol.

2. Communication de l'étude au propriétaire

L'étude de projet sera communiquée par voie postale au propriétaire. Elle comprend un plan-masse détaillé du projet, un profil en long de la filière d'ANC, une fiche financière et une étude de sol permettant de justifier le choix de la filière.

Elle est accompagnée :

- de l'un des deux exemplaires de la convention « étude » signée par le président de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux.
- de 2 exemplaires de la convention « travaux » relative aux modalités de réhabilitation et d'entretien de la filière d'ANC ;

À la réception de ces documents, le propriétaire a le choix :

- de déléguer les travaux de réhabilitation ainsi que l'entretien de son installation d'ANC au

SPANC conformément aux modalités inscrites dans la convention « travaux », laquelle fixe entre autres les modalités financières de participation aux travaux et à l'entretien.

- de réaliser par ses propres moyens, ou par une entreprise de son choix les travaux de réhabilitation sous réserve de respecter les prescriptions techniques établies par l'étude de projet. Les modalités de réalisation et de contrôle définies au chapitre IV s'appliquent et notamment l'obligation de contacter le SPANC afin de procéder au contrôle de bonne exécution avant remblaiement de l'installation. Dans ce cas, aucune subvention ne pourra être perçue pour les travaux.

• ART. 30 - LA RÉALISATION DES TRAVAUX SOUS MAÎTRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE

Si le propriétaire souhaite déléguer au SPANC la réhabilitation de son installation d'ANC, le propriétaire retourne les 2 exemplaires de la convention «travaux» ainsi que la fiche financière fournie avec l'étude dûment paraphés « lu et approuvé » en bas de chaque page et signés par le propriétaire.

Une fois ces documents retournés, dans le délai imparti, et clairement mentionné dans le courrier d'envoi de l'étude de projet, le SPANC engagera les démarches nécessaires à l'octroi de subventions et au lancement des travaux.

Déroulement des travaux

Conformément aux modalités fixées par la convention de réhabilitation, les travaux se déroulent de la façon suivante :

- réalisation d'une réunion de piquetage en présence du propriétaire de l'immeuble, du maître d'ouvrage, du maître d'œuvre, de l'huissier (état des lieux initial) et de l'entrepreneur ;
- réalisation des travaux par l'entrepreneur sous le contrôle du maître d'œuvre ;
- contrôle de réalisation, avant remblaiement, par le SPANC.
- réalisation d'une réunion de réception de l'installation.

À compter de la date de réception, la pleine propriété de l'installation est transférée au propriétaire et la convention pour l'entretien de l'installation par le SPANC est activée.

• ART. 31 - DISPOSITIONS LIÉES À L'ENTRETIEN

Les modalités de réalisation de l'entretien sont définies dans la convention de travaux et d'entretien de l'installation.

La prestation d'entretien est identique à celle définie au chapitre VI du présent règlement. ■

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS FINANCIÈRES

• ART. 32 - REDEVANCES

Le SPANC est un service public à caractère industriel et commercial. De ce fait il a l'obligation :

- de disposer d'un budget annexe ;
- d'être équilibré en recettes et en dépenses.

Le montant des redevances est fixé par décision du Conseil Communautaire (délibération n°2016-364 du 12 décembre 2016, délibération n°2017-156 du 26 juin 2017, délibération n°2017-259 du 11 décembre 2017) et révisé le 1^{er} janvier de chaque année.

Afin de facturer un montant correspondant au service rendu, les redevances suivantes sont instituées :

- redevances relatives aux contrôles des installations neuves, facturées au pétitionnaire : contrôle de conception et contrôle de réalisation ;
- redevances relatives au contrôle de bon fonctionnement des installations d'ANC, facturées (non assises sur le m³ d'eau consommé) au propriétaire ;
- redevance relative au contrôle de mutation immobilière, facturée au demandeur du contrôle ;
- redevance relative à l'entretien des installations d'ANC, facturée (non assise sur le m³ d'eau consommé) au propriétaire.

Le recouvrement des redevances est effectué par la régie de recette du SPANC. Les modalités figurent sur la facture. Les sommes sont à régler au SPANC avec la demande de prestation, lors de la prestation ou sur réception de la facture.

• ART. 33 - LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Les opérations de réhabilitation donnent lieu à facturation auprès des propriétaires bénéficiant de la prestation :

- pour la réalisation de l'étude de projet, la quote-part à la charge de l'usager tient compte du coût relatif à cette mission par un Bureau d'Etudes Techniques, déductions faites des subventions éventuelles, ainsi qu'une participation relative aux frais de maîtrise d'ouvrage ;
- pour la réalisation des travaux, la quote-part à la charge de l'usager tient compte des frais de maîtrise d'œuvre, des frais d'huissier et du coût réel des travaux, déductions faites des subventions éventuelles, ainsi qu'une participation relative aux frais de maîtrise d'ouvrage.

Le recouvrement des participations est défini dans les conventions de réhabilitation. Les modalités figurent sur la facture et les sommes sont à régler auprès du Trésor Public sur réception d'un titre de recette. ■

CHAPITRE IX : SANCTIONS

• ART. 34 - PÉNALITÉS FINANCIÈRES

En cas de non respect des articles 5 et 6 du présent règlement, le propriétaire sera astreint au paiement d'une somme équivalente à la redevance de contrôle de bon fonctionnement majorée à hauteur de 100%.

Cette pénalité sera appliquée annuellement jusqu'à réalisation des travaux de mise en conformité, à l'exception des propriétaires engagés dans une démarche de réhabilitations subventionnées avec l'agglomération, ou jusqu'à réalisation du contrôle et sera appliquée une seule fois en cas de non fourniture du bordereau de suivi des matières de vidange dans les trois mois suivant la préconisation du SPANC.

Les infractions au présent règlement pourront faire l'objet d'une contravention de 1^{ère} classe établie à l'encontre de l'Usager.

• ART. 35 - POLICE ADMINISTRATIVE GÉNÉRALE

Pour prévenir ou faire cesser une pollution ou une atteinte à la salubrité publique due, soit à l'absence soit au mauvais fonctionnement d'une installation d'ANC, le maire de la commune concernée peut, en application de son pouvoir de police général, prendre toute mesure réglementaire ou individuelle, en application de l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ou de l'article L2212-4 en cas de danger grave ou imminent, sans préjudice des mesures pouvant être prises par le Préfet sur le fondement de l'article L2215-1 du même code.

Dans ce cadre, le délai de mise en conformité pour les installations présentant un danger pour les personnes, un risque sanitaire ou une pollution avérée de l'environnement est réduit à un an.

• ART. 36 - INFRACTION PÉNALE

Les infractions pénales aux dispositions applicables aux installations d'ANC ou celles concernant la pollution de l'eau sont constatées, soit par les agents officiers de police judiciaire qui ont une compétence générale, dans les conditions prévues par le Code de procédure pénale, soit, selon la nature des infractions, par les agents de l'Etat, des établissements publics de l'Etat ou des collectivités territoriales, habilités et assermentés dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique, le Code de l'Environnement, le Code de la Construction et de l'Habitation ou le Code de l'Urbanisme.

A la suite d'un constat d'infraction aux prescriptions prises en application de ces deux derniers codes, les travaux peuvent être soit interrompus, soit être rendus obligatoires, par voie judiciaire (juge d'instruction ou tribunal compétent) ou administrative (maire de la commune concernée ou Préfet).

• ART. 37 - LA RESPONSABILITÉ DU SPANC

La réalisation, la réhabilitation, la modification ou la réparation des dispositifs d'ANC sont à la charge du propriétaire et n'incombent en aucun cas au SPANC (sauf dans le cadre des réhabilitations sous maîtrise d'ouvrage publique). De plus celui-ci ne peut en aucun cas être tenu pour responsable des dommages causés par l'existence ou le fonctionnement des installations privées ou par leur défaut d'entretien, de renouvellement et ou de mise en conformité. ■

CHAPITRE X : DISPOSITION D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

• ART. 38 - DATE D'APPLICATION

Le présent règlement est mis en vigueur deux mois après que la délibération du Conseil Communautaire l'approuvant est devenue exécutoire par transmission au représentant de l'état et publication au registre des délibérations, tout règlement antérieur étant abrogé de ce fait.

• ART. 39 - PUBLICITÉ DU RÈGLEMENT

La délibération du présent règlement approuvé sera affichée au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux et dans toutes les mairies de son territoire pendant deux mois.

Ce règlement sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux et à chaque mairie.

Le présent règlement sera porté à la connaissance de chaque propriétaire d'une installation d'ANC lors des campagnes de contrôles.

Le propriétaire doit remettre à tout occupant un exemplaire du présent règlement afin qu'il prenne connaissance de l'étendue de leurs droits et obligations. A défaut, il sera tenu solidairement des obligations de l'occupant.

• ART. 40 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DU SPANC

Des modifications au présent règlement peuvent être décidées par le SPANC et adoptées selon la même procédure que celle suivie pour le règlement initial. Toutefois, ces modifications doivent être portées à la connaissance des usagers du service.

• ART. 41 - VOIES ET RECOURS DES USAGERS

Les litiges individuels entre les usagers du service public d'ANC et ce dernier relèvent de la compétence des tribunaux judiciaires.

Toute contestation portant sur l'organisation du service (délibération instituant la redevance ou fixant ses tarifs, délibération approuvant le règlement du service, règlement du service,...) relève de la compétence exclusive du tribunal administratif d'Orléans. Préalablement à toute saisine d'une juridiction, l'usager doit adresser un recours gracieux à l'auteur de la décision contestée. L'absence de réponse à ce recours dans un délai de deux mois vaut rejet.

• ART. 42 - CLAUSES D'EXÉCUTION

Le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, les agents du Service Assainissement habilités à cet effet et le receveur de la Collectivité en tant que de besoin, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent règlement. ■

Vu et approuvé par délibération
n°2019-191
du Conseil Communautaire
du 24/06/2019,
rendue exécutoire le 04/07/2019.



GLOSSAIRE DES TEXTES RÈGLEMENTAIRES DE RÉFÉRENCE

TEXTES D'APPLICATION SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE DREUX

- ▶ Délibération du Conseil Communautaire du 30 mars 2015 approuvant le règlement de service
- ▶ Délibérations du Conseil Communautaire du 6 janvier 2014 et du 30 juin 2014 fixant les tarifs des redevances d'ANC
- ▶ Arrêtés préfectoraux ou municipaux concernant les dispositifs d'ANC
- ▶ Arrêtés de protection des captages d'eau potable situés dans la zone d'application du règlement

TEXTES NATIONAUX APPLICABLES AUX DISPOSITIFS D'ANC ET AUX REDEVANCES D'ANC

- ▶ Arrêté du 27 avril 2012 relatif au contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'ANC
- ▶ Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, dite « LEMA »
- ▶ Arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'ANC recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/jour de DBO₅
- ▶ Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'ANC recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/jour de DBO₅
- ▶ Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 03 décembre 2010 définissant les modalités d'agrément des personnes réalisant les vidanges et prenant en charge le transport et l'élimination des matières extraites des installations d'ANC
- ▶ Loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 »
- ▶ Arrêté du 2 août 2010 modifié relatif à l'utilisation d'eaux issues du traitement d'épuration des eaux résiduaires urbaines pour l'irrigation de cultures ou d'espaces verts

TEXTES CODIFIÉS

• Code de la Santé publique

- ▶ [Articles L1311-1 et 1311-2](#) : fondement légal des arrêtés préfectoraux ou municipaux pouvant être pris en matière d'ANC
- ▶ [Article L1312-1](#) : constatation d'infractions pénales aux dispositions des arrêtés pris en application de l'article L1311-2
- ▶ [Article L1312-2](#) : délit d'obstacle au constat des infractions pénales par les agents du ministère de la santé ou des collectivités territoriales
- ▶ [Article L1324-3](#) : sanctions pénales applicables au non respect des dispositions concernant les périmètres de protections des captages d'eau potable déclarés d'intérêt public
- ▶ [Article L1331-1-1](#) : immeubles tenus d'être équipés d'une installation d'ANC
- ▶ [Article L 1331-6](#) : travaux d'office et aux frais de l'intéressé en cas de non respect de l'article L1331-1-1
- ▶ [Article L1331-8](#) : pénalité financière applicable aux propriétaires d'immeubles non équipés d'une installation d'ANC réglementaire (absence ou mauvais état de fonctionnement), alors que l'immeuble n'est pas raccordé au réseau public de collecte
- ▶ [Article L1331-11](#) : accès des agents du SPANC aux propriétés privées pour les opérations de contrôle et pour procéder à l'entretien et aux travaux de réhabilitation des installations d'ANC
- ▶ [Article L1331-11-1](#) : obligation de fournir le rapport de contrôle datant de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente

• Code de l'urbanisme

- ▶ [Article R431-16](#) : obligation de fournir le document attestant de la conformité du projet d'installation d'ANC avec la demande de permis de construire
- ▶ [Article R441-6](#) : obligation de fournir le document attestant de la conformité du projet d'installation d'ANC

avec la demande de permis d'aménager

▶ [Article L160-1, L480-1 à L480-9](#) : sanctions pénales et mesures complémentaires applicables en cas d'absence d'installation d'ANC en violation des règles d'urbanisme ou de travaux concernant ces installations, réalisés en méconnaissance des règles de ce code

• **Code de la construction et de l'habitation**

▶ [Article L152-1](#) : constat d'infraction pénale aux dispositions réglementaires applicables aux installations d'ANC des bâtiments d'habitation

▶ [Article L152-2 à L152-10](#) : sanctions pénales et mesures complémentaires applicables en cas d'absence d'installations d'ANC d'un bâtiment d'habitation, lorsque celui-ci n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, ou de travaux concernant cette installation réalisés en violation des prescriptions techniques réglementaires

▶ [Article L271-4](#) : obligation de fournir le document établi à l'issue du contrôle des installations d'ANC lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti

▶ [Article 271-5](#) : durée de validité du document décrit à l'article L271-4 concernant l'ANC

• **Code de l'environnement**

▶ [Article R214-1](#) : nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-3 du code de l'environnement.

▶ [Article R214-5](#) : définition de l'usage domestique de l'eau

▶ [Article L216-6](#) : sanctions pénales applicables en cas de pollution de l'eau n'entraînant pas de dommages prévus par les deux articles précédents

▶ [Article L432-2](#) : sanctions pénales applicables en cas de pollution de l'eau portant atteinte à la faune piscicole

▶ [Article L437-1](#) : constats d'infraction pénale aux dispositions de l'article L432-2

• **Code général des collectivités territoriales**

▶ [Article L2212-2](#) : pouvoir de police générale du maire pour prévenir ou faire cesser une pollution de l'eau ou une atteinte à la salubrité publique

▶ [Article L2212-4](#) : pouvoir de police générale du maire en cas d'urgence

▶ [Article L2215-1](#) : pouvoir de police générale du préfet

▶ [Article 5211-9-2](#) : transfert du pouvoir de police administratif du maire à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière d'assainissement

▶ [Article L2224-8](#) : définition de la mission obligatoire de contrôle du SPANC et des missions facultatives d'entretien et de réhabilitation

▶ [Article L2224-12](#) : établissement du règlement de service du SPANC

▶ [Article L2224-12-2](#) et [L2224-12-3](#) : règles relatives aux redevances d'ANC

▶ [Article R2224-17](#) : prescriptions techniques et modalités de contrôle des dispositifs d'ANC fixées par arrêtés des ministres correspondants

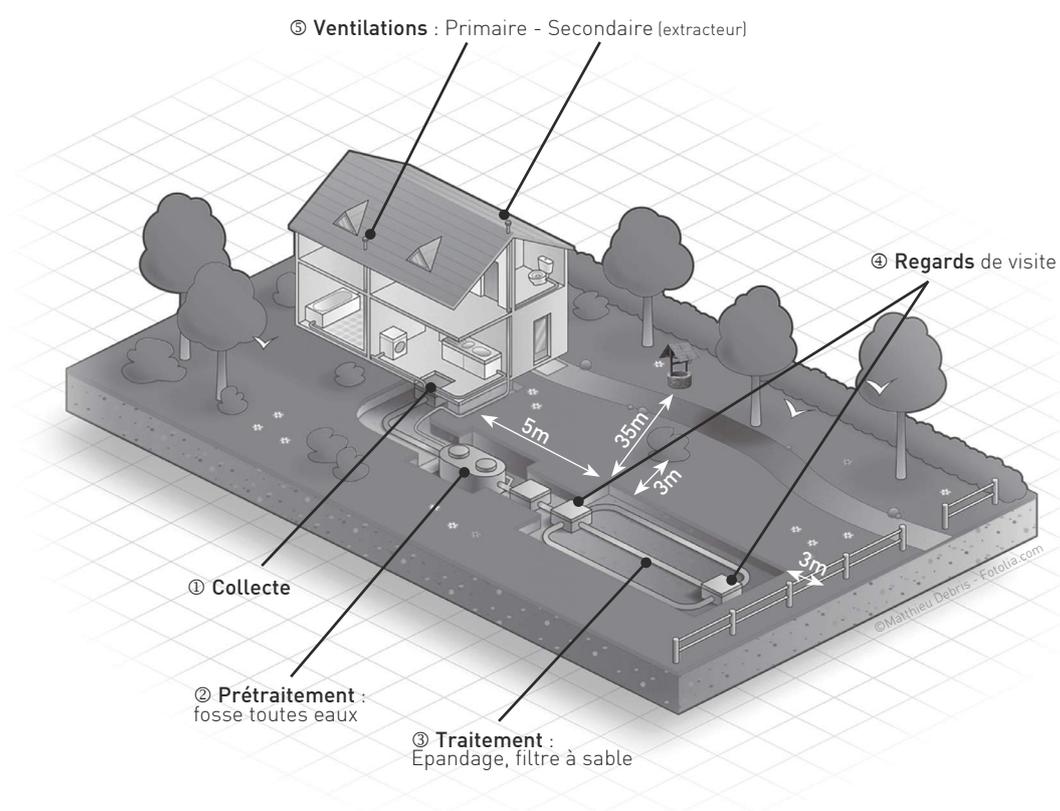
▶ [Article R2224-19, R2224-19-1, R2224-19-5, R2224-19-7](#) et [R2224-19-8](#) à [R2224-19-11](#) : institution, montant, recouvrement et affectation de la redevance d'ANC

• **Texte non conditiés**

▶ Arrêté ministériel du 10 juillet 1996 (version consolidée au 7 mars 2008) relatif aux factures de distribution de l'eau et de collecte et de traitement des eaux usées

L'intégralité des textes, arrêtés et articles de lois listés ci-dessus est consultable sur le site internet www.legifrance.gouv.fr.

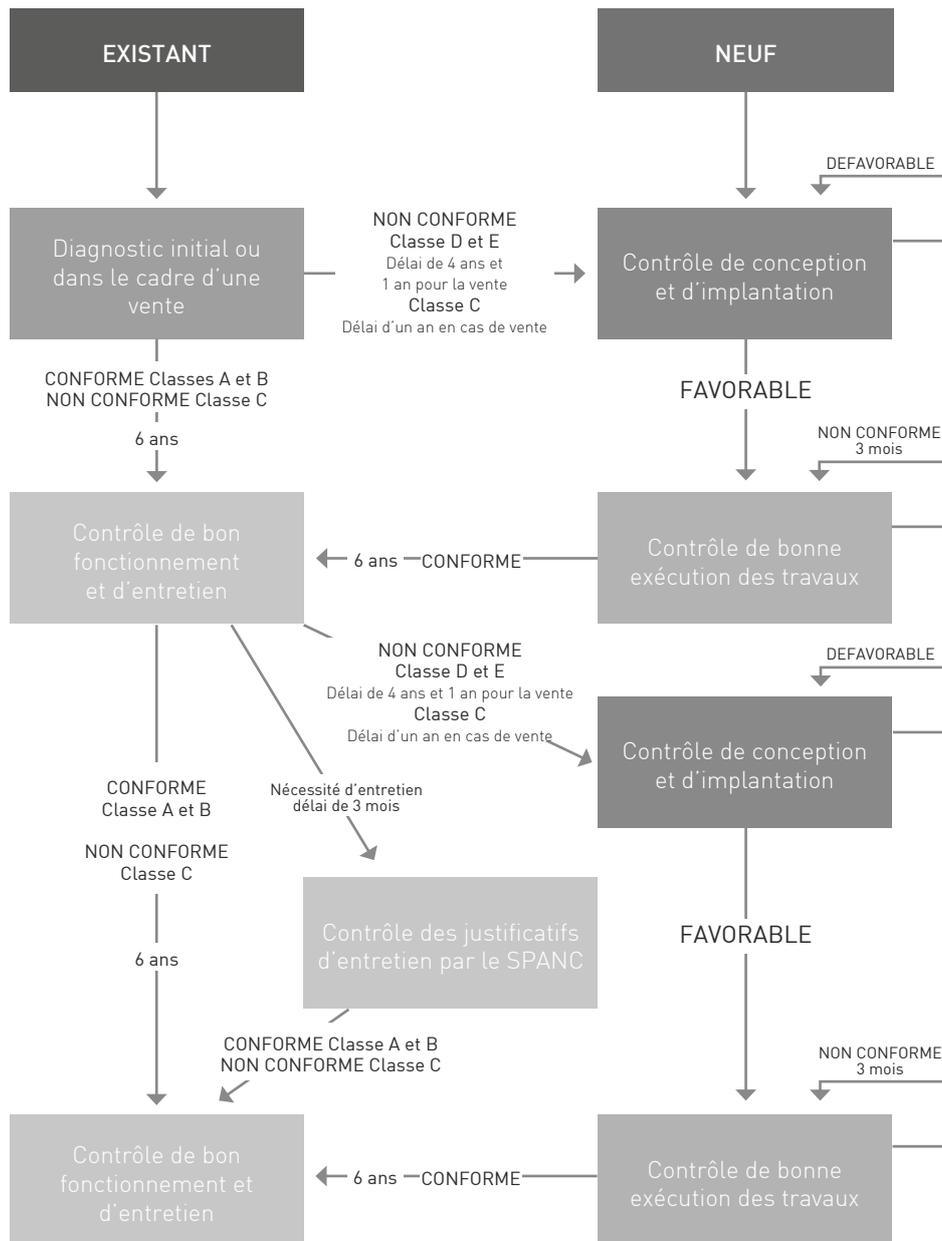
SCHÉMA TYPE D'UNE INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (ANC)



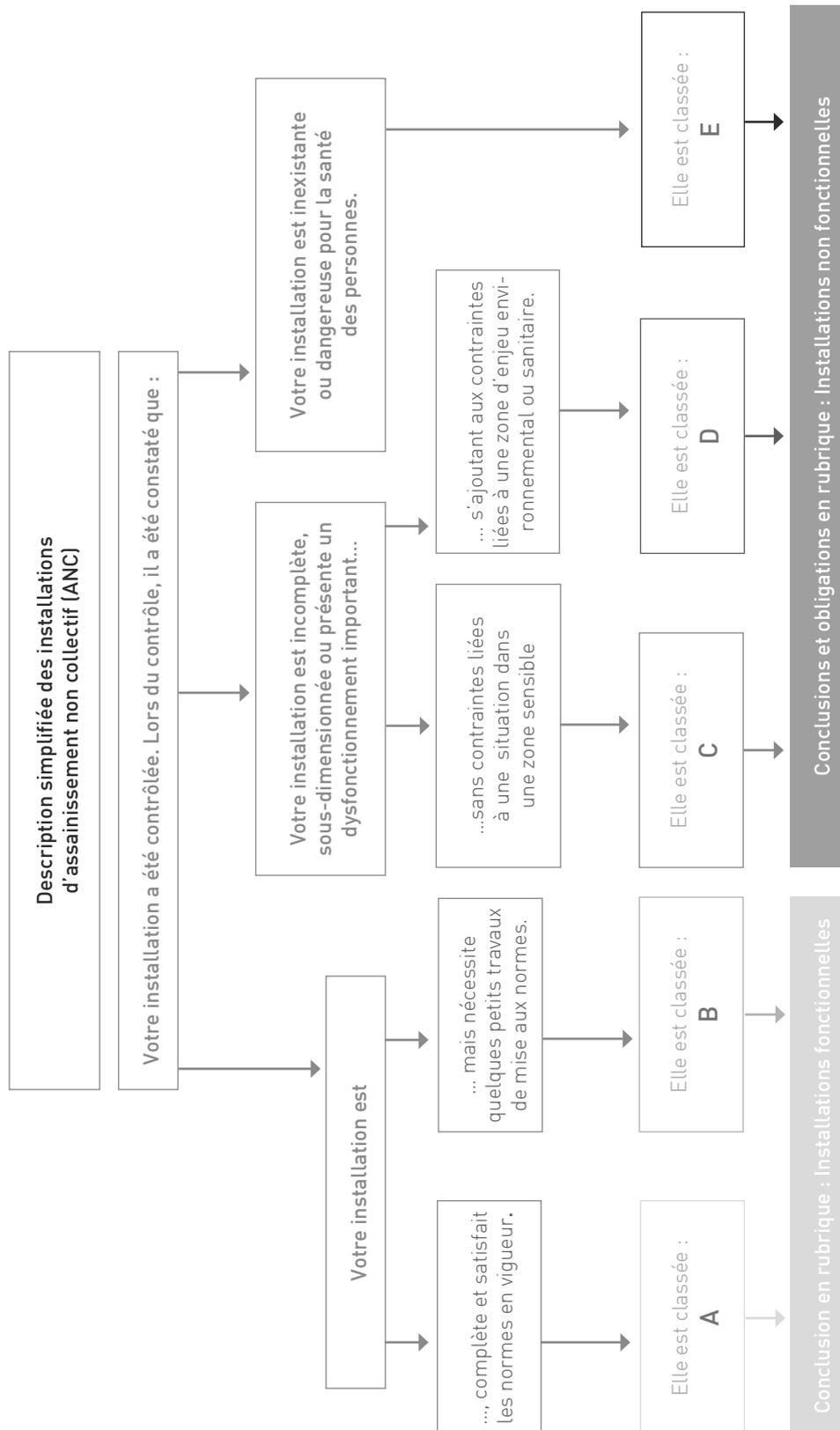
Lien vers le guide d'information sur les installations d'ANC du site interministériel :

http://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/12032_ANC_Guide-usagers_complet_02-10-12_light_cle1713de.pdf

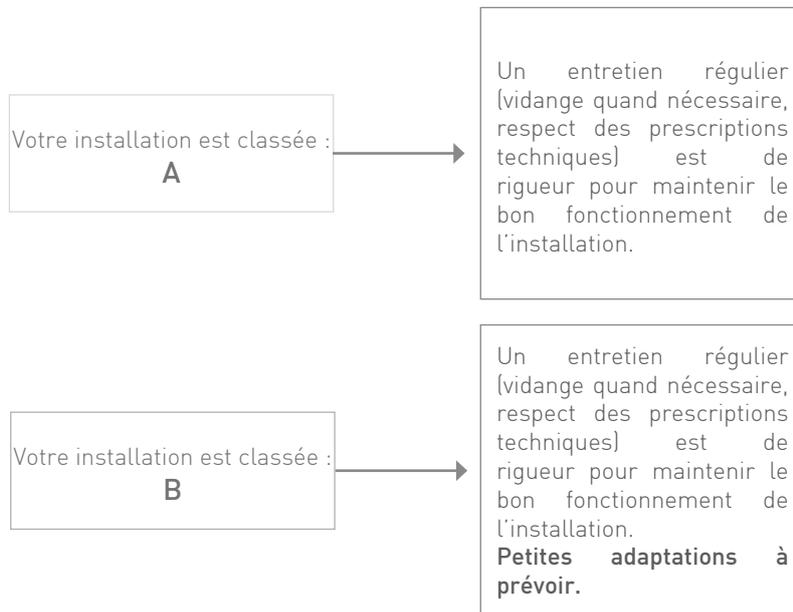
SYNOPSIS DES CONTRÔLES ET DE L'ENTRETIEN D'UN ANC



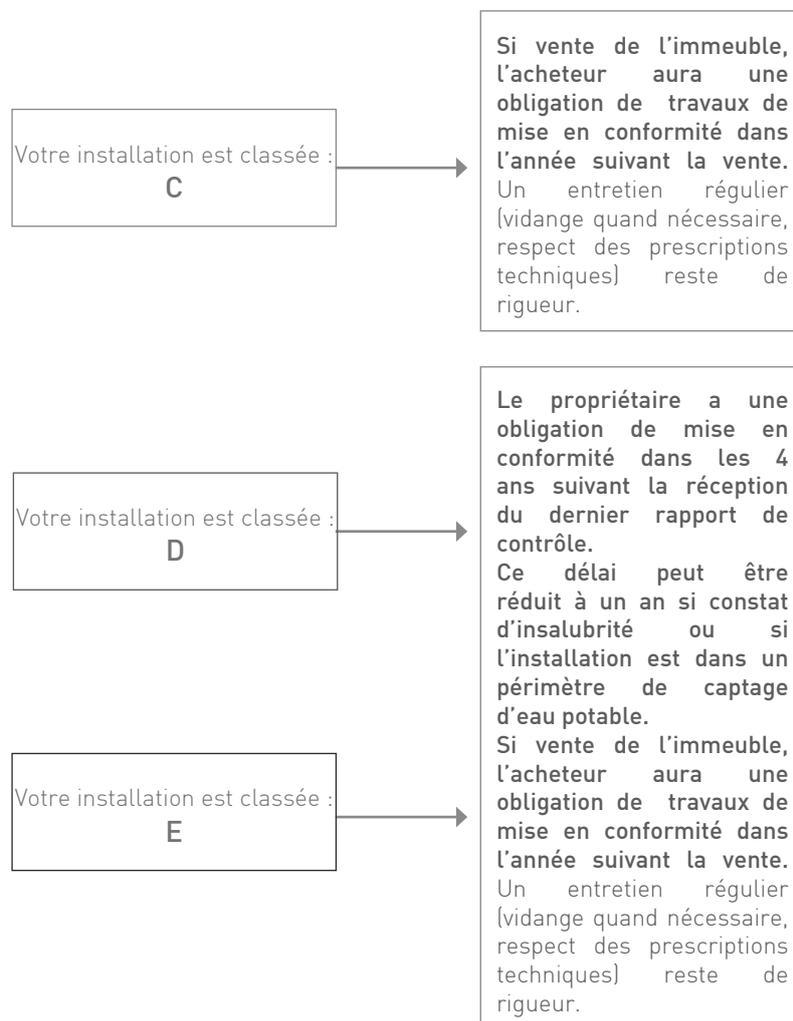
DESCRIPTION DE LA CLASSIFICATION DES INSTALLATIONS D'ANC



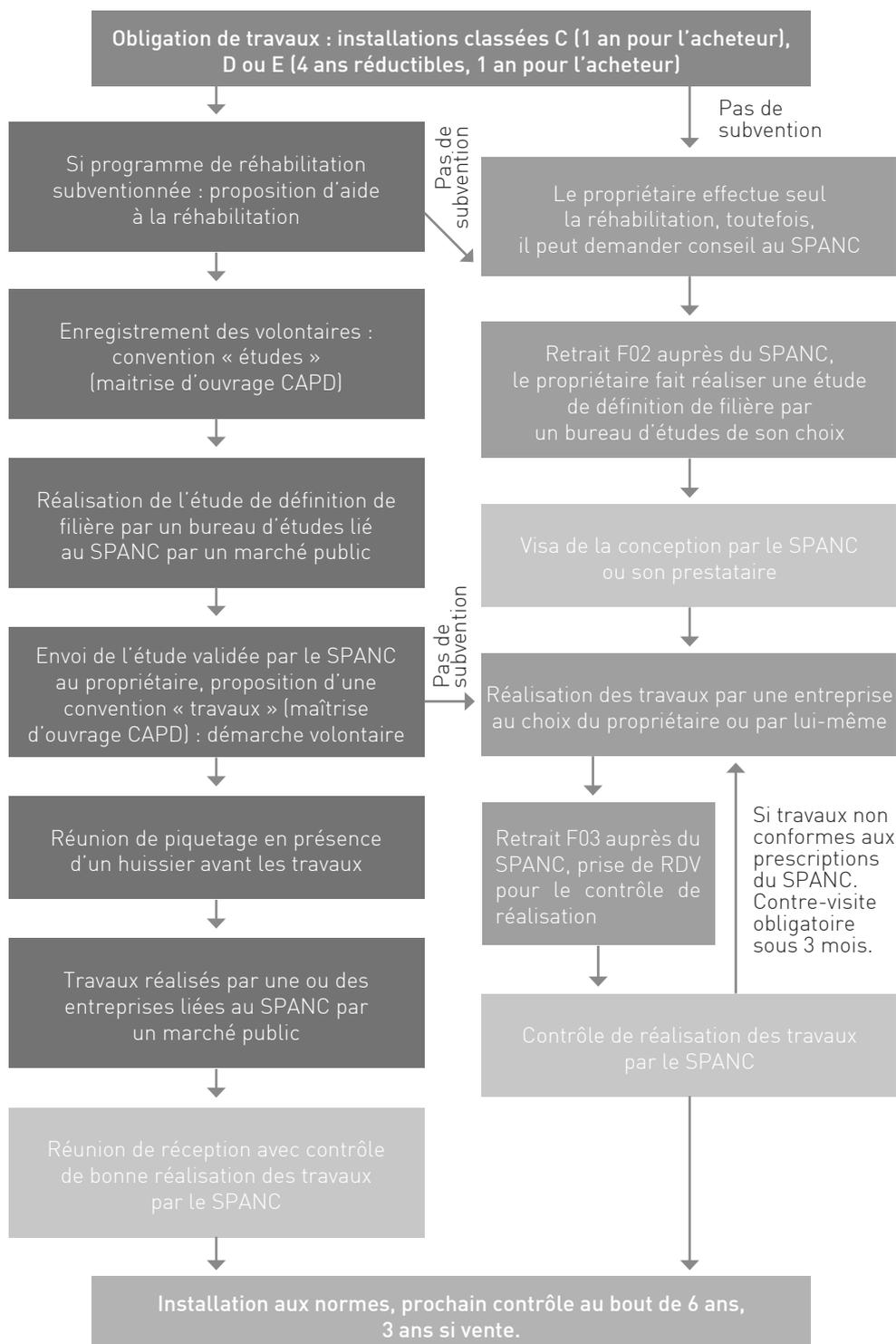
INSTALLATIONS FONCTIONNELLES



INSTALLATIONS NON FONCTIONNELLES



SYNOPSIS DE LA RÉHABILITATION DES INSTALLATIONS ANC



- Démarche subventionnée sous maîtrise d'ouvrage du SPANC
- Démarche non subventionnée, contrôlée par le SPANC
- Tâches réglementaires du SPANC ne pouvant être subventionnées

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS DE CONTRÔLE

Type de contrôle	Contenu	Conditions	Prix TTC* (redevance ANC)
INSTALLATIONS NEUVES ET REHABILITEES			
Conception	VÉRIFICATION DE LA FAISABILITÉ DE L'ANC ET DE LA CONFORMITÉ DU PROJET D'IMPLANTATION DE LA FILIÈRE	LORS DE L'INSTRUCTION DE TOUTE DEMANDE D'URBANISME OU DE RÉHABILITATION	66,41 €
Dossier incomplet	ABSENCE DES PIÈCES PERMETTANT DE DONNER UN AVIS SUR L'ASSAINISSEMENT	LORS DE L'INSTRUCTION D'UNE DEMANDE D'URBANISME	27,70 €
Réalisation	VÉRIFICATION DE LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX AVEC LE PROJET VALIDÉ EN CONCEPTION ET AVEC LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR	A LA FIN DES TRAVAUX AVANT REMBLAIEMENT DES OUVRAGES	99,61 €
Contre-visite	VÉRIFICATION DE LA MISE EN CONFORMITÉ D'ANOMALIES SOULIGNÉES LORS DE LA VISITE PRÉCÉDENTE	A LA FIN DES TRAVAUX AVANT REMBLAIEMENT DES OUVRAGES	49,81 €
Surcoût horaire	NÉCESSITÉ DE PLUSIEURS VISITES DU SPANC : IMPOSSIBILITÉ DE FAIRE LE CONTRÔLE, ABSENCE AU 1 ^{ER} RENDEZ-VOUS	LORS DU CONTRÔLE DE RÉALISATION OU DE LA CONTRE-VISITE DU CONTRÔLE DE RÉALISATION	52,89 €
INSTALLATIONS EXISTANTES			
Contrôle de bon fonctionnement et d'entretien	SUIVI DU BON FONCTIONNEMENT, DE L'ÉTAT D'USURE, DE L'ENTRETIEN DE L'INSTALLATION	TOUS LES 6 ANS (À COMPTER DU DERNIER CONTRÔLE EFFECTUÉ PAR LE SPANC) ET TOUS LES 4 ANS POUR LES INSTALLATIONS AVEC UNE OBLIGATION DE TRAVAUX DANS LES 4 ANNÉES	160,48 €
Déplacement infructueux	ABSENCE OU RETARD DE PLUS DE 15 MINUTES DU PROPRIÉTAIRE OU DE SON REPRÉSENTANT AU RENDEZ-VOUS DE CONTRÔLE DE BON FONCTIONNEMENT		49,85 €
Mutation immobilière	VÉRIFICATION DE LA CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION POUR LA VENTE DU BIEN OU SUR DEMANDE DE L'USAGER	A PRODUIRE LORS DU COMPROMIS DE TOUTE VENTE IMMOBILIÈRE (DATÉ DE MOINS DE 3 ANS)	214,02 €
Contre visite	VÉRIFICATION DE LA CONFORMITÉ D'ANOMALIES MINEURES SOULIGNÉES LORS DE LA VISITE PRÉCÉDENTE	APRÈS LA RÉSORPTION DES DÉFAUTS MINEURS CONSTATÉS LORS D'UN PRÉCÉDENT CONTRÔLE	84,76 €
Surcoût	<ul style="list-style-type: none"> • IMPOSSIBILITÉ D'EFFECTUER LE CONTRÔLE : ABSENCE AU PREMIER RDV, OUVRAGE INACCESSIBLE • NÉCESSITÉ DE PLUSIEURS VISITES DU SPANC 		52,89 €/heure
Instruction sans visite terrain	ENVOI D'UNE COPIE DE RAPPORT	APRÈS DEMANDE AUPRÈS DU SPANC	21,77 €
PRESTATIONS D'ENTRETIEN			
Entretien d'une installation d'ANC	ENTRETIEN D'OUVRAGES D'ANC COMPRENANT LA VIDANGE ET LE NETTOIEMENT D'UN OU PLUSIEURS DES ÉLÉMENTS SUIVANTS : FOSSE SEPTIQUE OU TOUTES EAUX, BAC DÉGRAISSEUR, POSTE DE RELEVAGE, PRÉFILTRE, REGARDS ET CANALISATIONS JUSQU'À UN VOLUME TOTAL DE 3000 LITRES ET UNE LONGUEUR DE TUYAU DÉPLOYÉ DE 40 MÈTRES		164,88 €
Tarif du m ³ supp.		AU DELÀ DE 3m ³	27,50 €
Tarif par tranche de 10 mètres linéaires de prolongation de tuyau d'aspiration		AU DELÀ DE 40m	22,00 €
Déplacement sans intervention	IMPOSSIBILITÉ D'EFFECTUER L'ENTRETIEN : ABSENCE AU RENDEZ-VOUS, OUVRAGE INACCESSIBLE		77,00 €
PRESTATION DE REHABILITATION			
Etude	POUR DÉFINIR LA FILIÈRE D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF À METTRE EN ŒUVRE		442,18 €
Maîtrise d'œuvre	SUIVI DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION D'UNE INSTALLATION D'ANC		657,59 €

*Taux de TVA : 10%
Coûts 2019, actualisables au premier janvier de chaque année

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES FORMULAIRES À UTILISER

Besoin du propriétaire	Type d'intervention du SPANC	Où envoyer/déposer le dossier	Quel formulaire
INSTALLATIONS NEUVES ET REHABILITEES			
Demande de permis de construire ou d'aménager	CONTRÔLE DE CONCEPTION	MAIRIE	F02 + étude de définition de filière d'un ANC*
Réhabiliter son installation	CONTRÔLE DE CONCEPTION	SPANC	F02 + étude de définition de filière d'un ANC*
Contrôler les travaux	CONTRÔLE DE RÉALISATION	SPANC	F03
INSTALLATIONS EXISTANTES			
Réaliser un contrôle dans le cadre d'une mutation immobilière	CONTRÔLE DE CONFORMITÉ DATANT DE MOINS DE 3 ANS	SPANC	F04
Entretenir son installation	PRESTATION D'ENTRETIEN	SPANC	F05

** Etude de définition de filière d'un ANC :*

étude de sol, effectuée par un bureau d'études spécialisé, pour définir la filière d'ANC définitive à mettre en œuvre, en prenant en compte les caractéristiques de l'immeuble, du terrain et du milieu récepteur.



**AGGLO DU PAYS DE DREUX
SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF
SPANC**

➤ **Adresse postale**

Agglo du Pays de Dreux,
4 rue de Châteaudun - BP 20159
28103 Dreux Cedex

➤ **Adresse physique**

19 rue Jean-Louis Chanoine
ZA de la Rabette
28100 Dreux

TÉL. 02 37 64 82 00 • FAX. 02 37 62 87 57 • SPANC@DREUX-AGGLOMERATION.FR



ZONE DE DISTRIBUTION : CAD - ORMOY

Conclusion sanitaire

Indicateur global de qualité

2023

Eau de bonne qualité bactériologique. Eau non conforme en pesticides. Les dépassements de limite de qualité observés en pesticides indiquent une vulnérabilité de la ressource mais ne nécessitent pas de restriction de consommation de l'eau pour ce paramètre. Toutefois, la valeur sanitaire recommandée en perchlorates n'étant pas respectée, il est recommandé de ne pas consommer l'eau pour les nourrissons de moins de 6 mois et de privilégier l'utilisation d'eau embouteillé pour la préparation des biberons. Un contrôle renforcé est mis en place. Des actions destinées à améliorer la qualité de l'eau ont été demandées.

C

A : Eau de bonne qualité

B : Eau de qualité convenable

C : Eau de qualité insuffisante

D : Eau de mauvaise qualité

Indicateur 2022 : -

Origine et gestion de l'eau

Votre réseau est alimenté par les captages : CHENE CHENU, LA VALLEE DE PLUVIGNON, LE BOURG-SERAZEREUX. L'eau qui l'alimente est d'origine souterraine.

Elle fait l'objet d'un traitement.

Votre réseau alimente de façon permanente 1 commune (ORMOY), soit 219 personnes. Le responsable des installations est : « COM D'AGGLO DU PAYS DE DREUX ».

Pour plus de renseignements, veuillez contacter « SOCIÉTÉ AQUALIA » qui assure l'exploitation du réseau.

PARAMÈTRES D'INTÉRÊT POUR LA POTABILITÉ DE L'EAU

BACTÉRIOLOGIE

A Très bonne qualité

Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.

Nombre de prélèvements : 10
Conformité : 100 %
Valeur maxi : 0 n/100 ml
Années prises en compte : 2021, 2022, 2023

NITRATES

A Bonne qualité

Éléments provenant des pratiques agricoles, des rejets domestiques et industriels. Le maximum réglementaire est 50 mg/L.

Nombre de prélèvements : 15
Valeur moyenne : 45,2 mg/L
Valeur maxi : 47 mg/L

PESTICIDES ET MÉTABOLITES PERTINENTS

C Dépassements réguliers de la limite réglementaire

Le terme "pesticides" regroupe plusieurs centaines de substances différentes. Le maximum réglementaire est 0,5 microgramme/L pour le total des pesticides analysés et 0,1 microgramme/L pour chaque substance. En-deçà de la valeur sanitaire propre à chaque pesticide, l'eau peut être consommée sans risque pour la santé.

Nombre de prélèvements : 8
Conformité : 50 %
Nombre de substances recherchées : 58
Valeur maxi : 0,918 microgramme/L (chlorothalonil r471811)
Substance(s) non conforme(s) : 4 substance(s) non-conformes

FLUOR

A Très bonne qualité

Oligo-élément naturellement présent dans l'eau. Le maximum réglementaire est 1,5 mg/L. Avant d'envisager un apport complémentaire en fluor, il convient de consulter un professionnel de santé.

Nombre de prélèvements : 1
Valeur moyenne : 0,09 mg/L
Valeur maxi : 0,09 mg/L
Année prise en compte : 2022

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

DURETÉ

Eau dure

Concentration en calcium et magnésium dans l'eau exprimée en degré français. Il n'y a pas de valeur de seuil réglementaire.

Nombre de prélèvements : 2
Valeur moyenne : 24,6 °f
Valeur maxi : 25,4 °f

PERCHLORATES

Présence en quantité notable

Éléments d'origine industrielle, agricole (usage ancien) ou militaire (zones de combats). Il n'y a pas de limite réglementaire. Par précaution, il est recommandé de ne pas consommer une eau contenant plus de 4 microgramme/L de perchlorates pour les nourrissons et de plus de 15 microgramme/L pour les femmes enceintes et allaitantes.

Nombre de prélèvements : 2
Valeur moyenne : 6,62 microgramme/L
Valeur maxi : 6,96 microgramme/L

Quelques conseils



Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire.



Signalez à votre distributeur d'eau (coordonnées sur la facture) les changements de saveur ou de couleur de l'eau distribuée.



Pour éliminer le goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures.



Lorsque la concentration en fluor dans l'eau est faible, un apport complémentaire en fluor peut être recommandé pour la prévention de la carie dentaire. Demandez conseil à votre médecin ou votre dentiste.

Pour aller plus loin



Retrouver les résultats des analyses de l'eau de votre commune sur le site Internet : www.eaupotable.sante.gouv.fr

Édité le 03/09/2024

UDI 028001200

L'ARS Centre-Val de Loire est chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Ce contrôle est assuré régulièrement au niveau des ressources, de la production et de la distribution. La fréquence de ce contrôle dépend de la population desservie et des volumes d'eau produits.



PRÉFÈTE DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale des affaires
culturelles/Unité départementale de
l'Architecture et du Patrimoine – Eure-et-Loir**

Envoyé en préfecture le 24/07/2024

Reçu en préfecture le 24/07/2024

Publié le

ID : 028-212802896-20240702-2024_07_02-DE





**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 24/07/2024

Reçu en préfecture le 24/07/2024

Publié le



ID : 028-212802896-20240702-2024_07_02-DE

ORMOY

Périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint-Pierre

L'église Saint-Pierre

L'église Saint-Pierre a été inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 20 janvier 2022.

Cette protection a généré un périmètre de protection automatique de 500 m autour du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) proposé dans ce document prend en compte les réalités historiques, topographiques, architecturales et paysagères qui constituent l'écrin de cet édifice.



Envoyé en préfecture le 24/07/2024

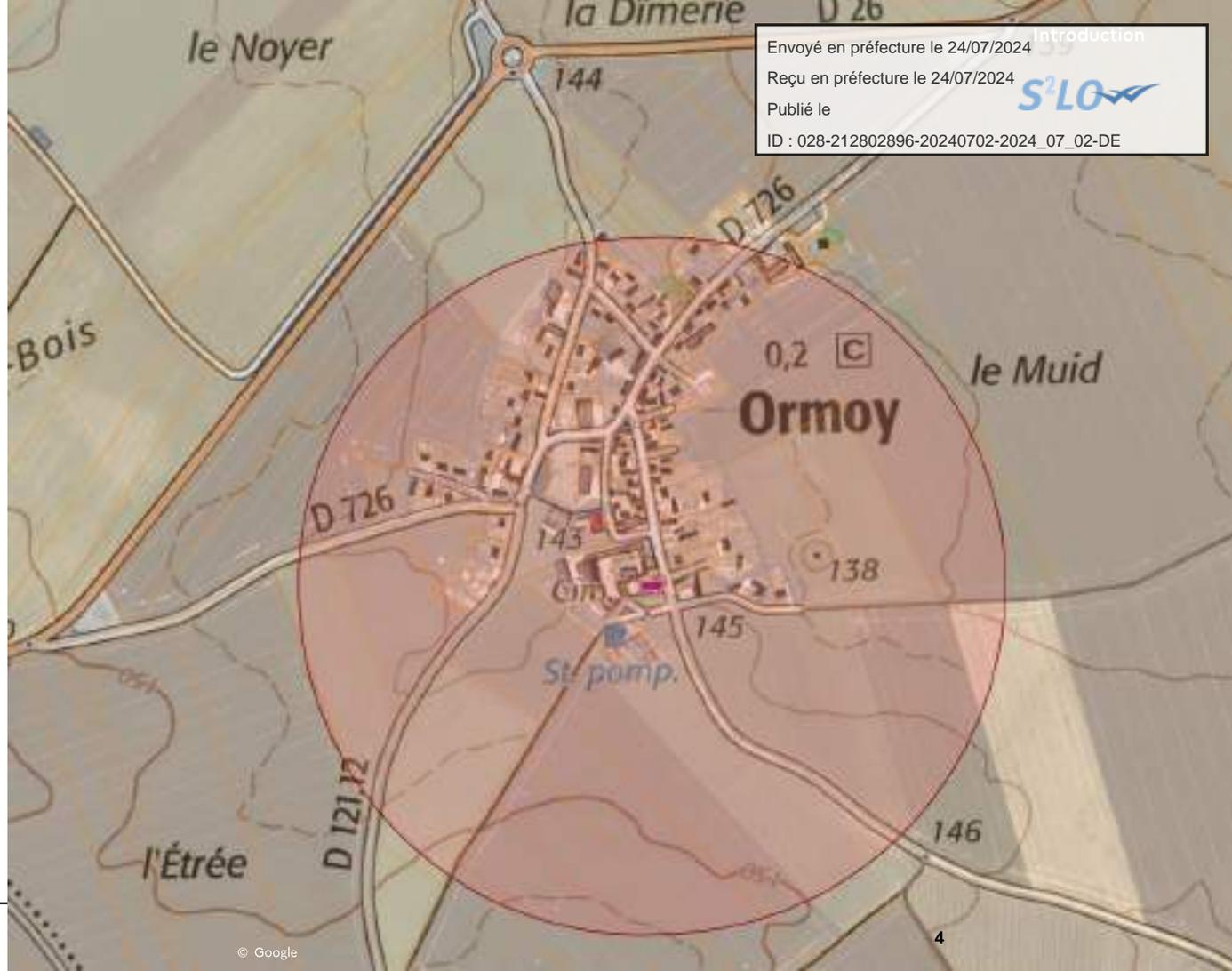
Reçu en préfecture le 24/07/2024

Publié le

ID : 028-212802896-20240702-2024_07_02-DE



Le périmètre de protection actuel



Introduction

Envoyé en préfecture le 24/07/2024

Reçu en préfecture le 24/07/2024

Publié le

ID : 028-212802896-20240702-2024_07_02-DE





Proposition

Vue photographique

Pour information – Dans un objectif de précision du tracé, nous avons choisi de suivre des éléments topographiques structurants (routes) ou les parcelles cadastrales. Or, particulièrement au sud de la commune, ces dernières sont très étendues : d'où la nécessité d'élargir le périmètre dans des proportions qui peuvent paraître excessives.

Important – le périmètre délimité des abords n'a aucune incidence en terme de constructibilité des parcelles : le plan local d'urbanisme reste l'unique référence en la matière. En revanche, il impose que les projets soient soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.



Envoyé en préfecture le 24/07/2024

Reçu en préfecture le 24/07/2024

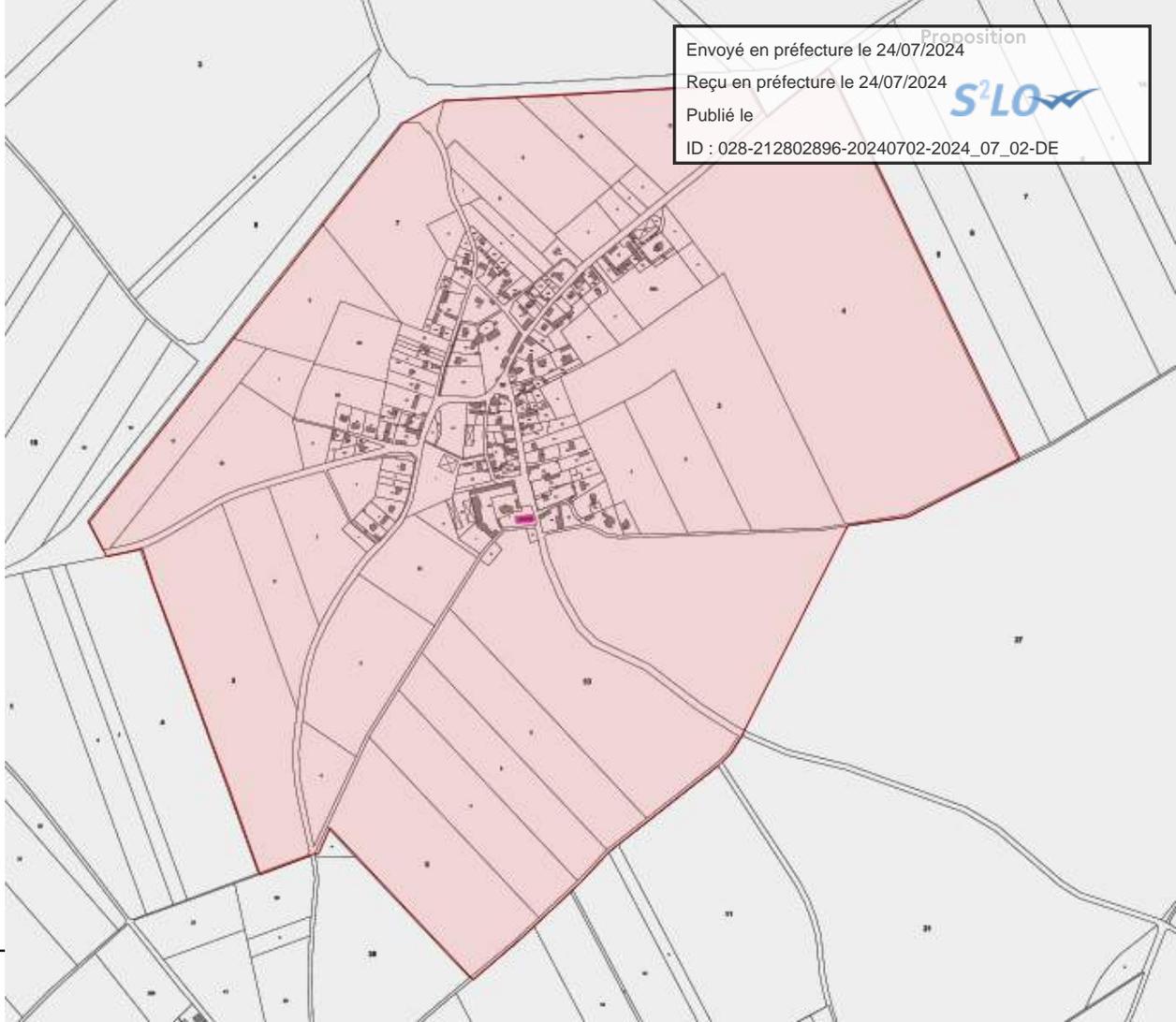
Publié le

ID : 028-212802896-20240702-2024_07_02-DE

Proposition

S²LO

Vue cadastrale



Envoyé en préfecture le 24/07/2024

Reçu en préfecture le 24/07/2024

Publié le

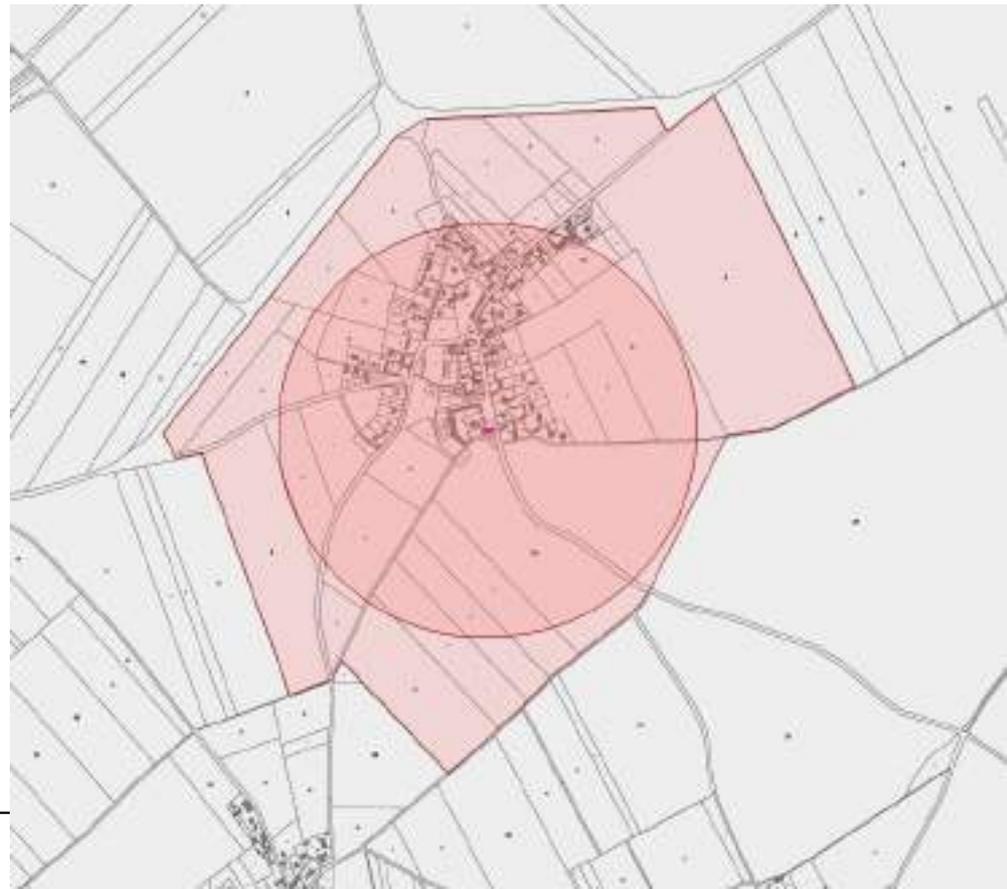
ID : 028-212802896-20240702-2024_07_02-DE

Proposition

S²LO

Pour information – le
détail des limites
cadastrales est fourni
dans un dossier
annexe

Comparaison entre le périmètre initial de 500 m (le cercle) et le PDA proposé (la forme c



Préserver les accès

Les accès à la commune d'Ormoy, et donc à son église, ont été particulièrement bien préservés jusqu'à aujourd'hui. Afin de garantir cette situation et de veiller à la qualité architecturale des futurs projets éventuels dans ces secteurs sensibles que sont les entrées de bourg, ils sont inclus dans le périmètre délimité des abords.



Envoyé en préfecture le 24/07/2024

Reçu en préfecture le 24/07/2024

Publié le

ID : 028-212802896-20240702-2024_07_02-DE

Proposition

S²LO

Préserver les perspectives

Les vues sur l'église sont nombreuses et d'une qualité indéniable. Il apparaît donc essentiel de les préserver.

Par ailleurs, étant donné la topographie du lieu, le monument est visible de loin ; d'où la nécessité d'élargir le périmètre pour prendre en compte cette spécificité.



Proposition
Envoyé en préfecture le 24/07/2024

Reçu en préfecture le 24/07/2024

Publié le

ID : 028-212802896-20240702-2024_07_02-DE

S²LO

D 26 : vue depuis l'intersection avec la rue des Forges



Envoyé en préfecture le 24/07/2024

Reçu en préfecture le 24/07/2024

Publié le

ID : 028-212802896-20240702-2024_07_02-DE

S²LOW

© Google

D 136 : vue depuis le giratoire de la déviation





Envoyé en préfecture le 24/07/2024

Reçu en préfecture le 24/07/2024

Publié le

S²LOW

ID : 028-212802896-20240702-2024_07_02-DE

D 26 : vue depuis la rue des Treaiès

© Google

D 136 : vue depuis le sud





D 121 : vue depuis la route
de Borville

Préserver les abords historiques

Le bourg historique d'Ormoiy constitue l'écrin de l'église Saint-Pierre. En tant que tel, il mérite qu'une attention particulière lui soit accordée.

Étant donné ses dimensions, sa concentration et sa qualité architecturale, la totalité du bourg est compris dans le périmètre délimité des abords.



Carte de l'état-major (milieu XIXe)



Plan de zonage du PLU à l'étude (2024)



Envoyé en préfecture le 24/07/2024

Reçu en préfecture le 24/07/2024

Publié le

ID : 028-212802896-20240702-2024_07_02-DE

Proposition

S²LO

Les objectifs d'un périmètre délimité des abords

Simplifier la compréhension des avis rendus par l'Architecte des Bâtiments de France en supprimant toute notion de co-visibilité, l'accord de l'ABF étant requis sur l'ensemble des secteurs situés à l'intérieur du périmètre.

Garantir la mise en valeur du monument historique grâce à une approche cohérente de ses abords, tenant compte des réalités historiques, topographiques, architecturales et paysagères et non plus d'une distance standardisée.