



Département du Loir-et-Cher
Commune de Theillay

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Sologne des Rivières

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT ECRIT Pièce n°5

*Arrêté par délibération du
conseil communautaire en date
du :*

Le Président

*Approuvé par délibération du
conseil communautaire en date
du :*

Le Président

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	p. 3
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	p.8
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p.36
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	p.46
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles	p.54

Titre I : Dispositions générales

ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU

ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL :

- 1- les articles d'ordre public
- 2- les dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 4 : ADAPTATION MINEURE

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

➡ **ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la **commune Theillay**.

➡ **ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS ET RÈGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DUSOL :**

1-les articles d'ordre public

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **R111-2, R111-4, R111-15** et **R111-21** du code de l'urbanisme.

2- dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **L110** et **L121-1** du **Code de l'Urbanisme** qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

L'article **L111-2** relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies.

L'article **L111-3** relatif à la reconstruction après sinistre.

Les périmètres visés à l'article **R123-14**.

Les articles **L111-7** et **s, L123-6** ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article **L126-1** du **Code de l'Urbanisme**. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

➡ **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zone à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles**.

1 - Les **ZONES URBAINES** (repérées U au plan de zonage) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5). Elles sont regroupées dans le titre II-1 du présent règlement et comprennent :

La **zone UA** : zone à caractère principal d'habitations, de services et de commerces, englobant la partie ancienne du bourg de Theillay.

La **zone UB** : zone à caractère principal d'habitations, englobant les zones d'extensions du bourg et les principaux hameaux de la commune.

La **zone UE** : zone à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux ou d'entrepôts. Cette zone peut également accueillir les constructions et les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ainsi que ceux pour la gestion des déchets.

2 - Les **ZONES A URBANISER** (repérées AU au plan de zonage) concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6). Elles sont regroupées dans le titre II-2 du présent règlement et comprennent :

- La **zone AUc** : zone naturelle dont la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est suffisante, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. L'urbanisation des secteurs pourra se faire par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité ou une partie de ces zones dans les conditions fixées par le règlement et par les orientations d'aménagement édictées le cas échéant.
- La **zone AUs**, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

3 - Les **ZONES AGRICOLES**, (repérées A au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7). Elles sont regroupées dans le titre II-3 du présent règlement.

4 - Les **ZONES NATURELLES**, (repérées N au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8). Elles sont regroupées dans le titre II-4 du présent règlement et comprennent :

- La **zone N** inconstructible.
- La zone **Ne**, à vocation d'équipements sportifs, de détente ou de loisirs, ou d'équipements d'intérêt général.

5 - Les **ESPACES BOISES CLASSES** à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.5 et R130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6 - Les **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

➡ **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article **L123-1-9 du Code de l'Urbanisme**, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui

ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

➡ **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES**

1 - Les clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sont soumises à déclaration (article R 421-12) instituée par délibération municipale.

2 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-9 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration.

3 - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R 421-3 du Code de l'Urbanisme sont dispensés de toute formalité.

4 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-19 du code de l'urbanisme sont soumises à la délivrance d'un permis d'aménager.

5 – Concernant le camping et le stationnement des caravanes (article R 111- 31) :

- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, peut être interdit par arrêté dans certaines zones.

- L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

6 - L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à l'article R 111- 32 du Code de l'Urbanisme.

7 - La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

- En application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie.
- Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1).
- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

8 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrit (article L 430-1 c du Code de l'Urbanisme). En dehors de ces périmètres, le permis de démolir est institué par délibération municipale

Titre 2 :

Dispositions applicables aux zones urbaines

- ▶ Les zones UA : zones d'habitats anciens
- ▶ Les zones UB : zones d'habitats correspondant aux extensions du bourg et aux hameaux
- ▶ Les zones UE : zones d'activités

Chapitre 1 :

Dispositions applicables à la zone UA

Caractères et vocation de la zone :

La zone urbaine UA est constituée par l'ensemble du bourg accueillant majoritairement des constructions anciennes à usage d'habitation, de commerces ou d'activités non nuisantes sur la commune.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, non liées à l'évolution d'une exploitation déjà implantée dans la zone,
- les constructions et installations à usage industriel ou artisanal générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières et extractions de matériaux.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

- Les équipements publics et d'intérêt général, et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- La reconstruction à l'identique.

ARTICLE UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau devront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) s'il existe, et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge sous conditions) et à l'extérieur des bâtiments.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Electricité et téléphone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électricité doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter entre 0 et 3 mètres.

En cas d'implantation en retrait de l'emprise publique et afin d'assurer la continuité visuelle du bâti, un mur de clôture devra être réalisé en tenant compte des prescriptions de l'article UA11.

Une implantation en retrait de l'alignement de plus de trois mètres est également autorisée :

- en cas de construction de bâtiments annexes à la construction principale,
- en cas de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'une construction implantée en retrait de l'alignement, sous réserve qu'elle s'effectue dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celui-ci.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions principales doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale. Sur les autres limites, les constructions devront respecter un recul minimal de 3 mètres.

En outre, un retrait d'au moins 3 mètres du fond du terrain d'assiette de la construction sera respecté lorsque la limite du terrain avoisine un espace d'activités, agricole ou naturel (UE, A ou N).

Les annexes aux constructions à usage d'habitation doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum de 1 mètre, si la surface de plancher ne dépasse pas 20 m²,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres, si la surface de plancher dépasse 20 m².

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :

- soit Rez-de-Chaussée +1 niveau + Combles dans la limite de 9 mètres au faîtage,
- soit 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximum des annexes est 3.50 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'activités économiques ne peut excéder 4.5 mètres.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée de plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits.

3- Les toitures

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants avec une pente minimale de 35°. Elles peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes d'une superficie de moins de 20m² de surface de plancher.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas et les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages...). Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les lucarnes ne doivent pas dépasser deux pans. Sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur la couverture ou le faîtage de la construction.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

Les couvertures des constructions seront de ton terre cuite vieillie et nuancée. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

Il est imposé une densité minimale de 10 tuiles au m² pour les constructions à usage d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Les constructions à usage d'activités

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Les couvertures des constructions seront de ton terre cuite vieillie et nuancée ou de ton ardoise. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

4- Les façades.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Cette disposition s'applique tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être peints ou dissimulés (enduit traditionnel, pierre de taille, brique...).

Les bardages en tôle sont interdits.

Les rénovations d'appareillage de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin d'origine sauf impossibilité technique.

La dominante de la couleur des enduits des façades et des murs de clôtures doit être neutre.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris ou beige

5- Les clôtures.

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

En limite de voie, les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum d'1,50 mètres maximum, constitué de pierres appareillées, de briques ou en parpaings enduits respectant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum comprise entre 0,40 et 0,80 mètre, en pierres appareillées ou en parpaings enduits respectant la teinte et l'aspect des enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,50 mètres.
- soit d'un grillage vert doublé ou non d'une haie champêtre. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,50 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

En limite séparative, leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les systèmes de brise vue non végétale sont interdits.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

6- Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.
- Les composteurs, les citernes de gaz, doivent être soit dissimulées derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UA 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Cette règle ne s'applique pas pour les activités commerciales ainsi que dans le cadre d'un changement de destination, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises

Il est exigé au minimum, sur le terrain, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement créé.

ARTICLE UA 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L-130.1 du code de l'urbanisme.

3 - Eléments de paysage :

Les parcs et jardins identifiés sur les documents graphiques comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, création d'une piscine, ...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation sera assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la norme énergétique les concernant au moment du dépôt du permis de construire.

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractères et vocation de la zone

Cette zone correspond aux extensions du bourg de Theillay et aux hameaux de la Loge, les Brosses, la Vallée et les Trois Coussins. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de services et aux équipements collectifs qui en sont le complément naturel. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu ou suite à des opérations plus ou moins récentes de lotissements.

La forme urbaine y est peu structurante et l'architecture plus banale comparativement à la zone UA.

Elle est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement collectif qui ne dessert pas l'ensemble de la zone.

Aucun accès direct sur la RD2020 ne sera autorisé.

Un secteur UBa identifie les secteurs concernés par une orientation d'aménagement.

Un secteur UBb identifie un secteur concerné par des restrictions relatives au périmètre des captages d'eau potable.

Un secteur UBc correspond au hameau Les Brosses offrant des caractéristiques paysagères contrastant avec le bourg et les autres hameaux.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, non liées à l'évolution d'une exploitation déjà implantée dans la zone,
- les constructions et installations à usage industriel ou artisanal générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières et extractions de matériaux.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations,

odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- La reconstruction à l'identique.

ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès direct sur la RD2020 ne sera autorisé.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau devront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) s'il existe, et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge sous conditions) et à l'extérieur des bâtiments.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Electricité et téléphone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électricité doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions spécifiques aux abords des routes classées à grande circulation

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- de 75 mètres de l'axe de la RD2020,
- de 100 mètres de l'axe de l'A71 et l'A85.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole

- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Cas général

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions principales doivent être édifiées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² peuvent être implantées à une distance minimale d'un 1 mètre des voies et emprises publiques sous réserve d'être dissimulées par un écran végétal.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

-à l'alignement.

-avec un retrait minimum de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,

- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,

- soit en respectant un recul minimum de 1 mètre, si la surface de plancher ne dépasse pas 20 m²,

- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres, si la surface de plancher dépasse 20 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

-en limite séparative,

-avec un retrait minimum de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :

- soit Rez-de-Chaussée + Combles dans la limite de 9 mètres au faîtage,
- soit 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximum des annexes est 3,50 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 4,5 mètres.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel, ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées aux chapitres suivants façades et toitures.

Les pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme peuvent se rapprocher des services du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Loir-et-Cher.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée de plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits.

3- Les toitures

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants avec une pente minimale de 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes d'une superficie de moins de 20m² de surface de plancher.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas et les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages...). Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les lucarnes ne doivent pas dépasser deux pans. Sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur la couverture ou le faîtage de la construction.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

Les couvertures des constructions seront plates et de ton terre cuite vieillie et nuancée. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

Il est imposé une densité minimale de 10 tuiles au m² pour les constructions à usage d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Les constructions à usage d'activités

Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Les couvertures des constructions seront de ton terre cuite vieillie et nuancée ou de ton ardoise. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

4- Les façades.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Cette disposition s'applique tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être peints ou dissimulés (enduit traditionnel, pierre de taille, brique...).

Les bardages en tôle sont interdits.

Les rénovations d'appareillage de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin d'origine sauf impossibilité technique.

La dominante de la couleur des enduits des façades et des murs de clôtures doit être neutre.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris ou beige.

5- Les clôtures.

En secteur UB :

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

En limite de voie, les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum d'1,50 mètres maximum, constitué de pierres appareillées, de briques ou en parpaings enduits respectant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum comprise entre 0,40 et 0,80 mètre, en pierres appareillées ou en parpaings enduits respectant la teinte et l'aspect des enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.50 mètres.
- soit d'un grillage vert doublé ou non d'une haie champêtre. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètres.

En limite séparative leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les systèmes de brise vue non végétale sont interdits.

Clôtures donnant sur une zone A ou N :

Seules les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie champêtre sont autorisées.

Les systèmes de brise vue non végétale sont interdits.

En secteur UBc :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront être constituées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, doublé ou non d'une haie champêtre.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment

En limite séparative leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les systèmes de brise vue non végétale sont interdits.

Clôtures donnant sur une zone A ou N :

Seules les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres constituées d'un grillage doublé d'une haie ou non champêtre sont autorisées.

Les systèmes de brise vue non végétale sont interdits.

6- Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.
- Les composteurs, les citernes de gaz, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Cette règle ne s'applique pas pour les activités commerciales ainsi que dans le cadre d'un changement de destination, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises

Il est exigé au minimum, sur le terrain, pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement créé.

ARTICLE UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L-130.1 du code de l'urbanisme.

3 - Éléments de paysage :

Les parcs et jardins identifiés sur les documents graphiques comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, création d'une piscine, ...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation sera assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la norme énergétique les concernant au moment du dépôt du permis de construire.

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à Haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

Chapitre 3 :

Dispositions applicables à la zone UE

Caractères et vocation de la zone

La **zone UE** est une zone spécifique à vocation artisanale, industrielle, de services, de bureaux ou d'entrepôts.

Aucun accès direct sur la RD2020 ne sera autorisé.

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone, sont interdits :

- Les terrains aménagés de camping et caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions à vocation agricole,
- Les affouillements et les exhaussements de sols,
- Les carrières,

ARTICLE UE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus, ne sont admises dans la zone UE que les utilisations et occupations du sol suivantes :
 - les constructions et installations à usage d'activité artisanale ou industrielle,
 - les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux et de services nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
 - les locaux de gardiennage des activités ou les logements de fonction d'une surface de plancher limitée à 40 m², ils devront être intégrés dans le bâtiment principal,
 - les parcs de stationnement de véhicules,
 - les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone,
 - les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
 - les ouvrages dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, poste de refoulement, poteau, pylône, coffret, ...).

ARTICLE UE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès direct sur la RD2020 ne sera autorisé.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau devront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) s'il existe, et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge sous conditions) et à l'extérieur des bâtiments.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Electricité et téléphone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électricité doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions spécifiques aux abords des routes classées à grande circulation.

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- de 75 mètres de l'axe de la RD2020,
- de 100 mètres de l'axe de l'A71 et l'A85.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Cas général.

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres des voies et emprises publiques communales ou départementales existantes ou à créer.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) et sous réserve de ne pas être limitrophe à une zone UA, UB, A et N.
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives d'une zone classée en UA, UB, A et N.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage économique (artisanale, industrielle, de services, de bureaux ou d'entrepôts), mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, ne peut excéder 10 mètres.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1- Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel, ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées aux chapitres suivants façades et toitures.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme peuvent se rapprocher des services du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Loir-et-Cher.

Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

2- Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Cette disposition s'applique tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être peints ou dissimulés (enduit traditionnel, pierre de taille, brique...).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique ...).

Les bardages doivent présenter un aspect mat et une teinte foncée ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment.

3- Les toitures

Si la toiture n'est pas accompagnée de bandeau ou d'acrotères ou réalisée sous forme de terrasse, elle doit avoir une pente minimale de 15° et être composée de deux pans minimum.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures terrasses végétalisées, panneaux solaires...).

La couverture doit être d'aspect mat et de couleur gris ou ardoise teintée dans la masse.

4- Les clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures seront constituées d'un grillage vert doublé ou non d'une haie champêtre. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les systèmes de brise vue non végétale sont interdits.

Elles sont obligatoires en cas de création de nouvelles constructions à vocation économique.

Clôtures donnant sur une zone A ou N :

Seules les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale sont autorisées.

5- Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.
- Les composteurs, les citernes de gaz, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.
- les aires de stockage sont implantées de manière à éviter que les matériaux stockés soient visibles de la voie publique et positionnées en partie arrière du terrain.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

- Les constructions à usage d'habitation présenteront une place de stationnement minimum par logement.
- Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnements pour les poids lourds et véhicules utilitaires.

ARTICLE UE 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues (arbres de hautes tiges, bosquets, haies, etc.). Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la norme énergétique les concernant au moment du dépôt du permis de construire.

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à Haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

Titre 3 :

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- ▶ *La zone AUc : zone d'urbanisation à vocation d'habitat à court terme*
- ▶ *La zone AUs : zone d'urbanisation à vocation d'habitat à long terme*

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

Caractères et vocation de la zone :

Cette zone est destinée à permettre le développement de la commune, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des orientations d'aménagement définies dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers, ...).

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, non liées à l'évolution d'une exploitation déjà implantée dans la zone,
- les constructions et installations à usage industriel ou artisanal générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières et extractions de matériaux.

ARTICLE AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La densité moyenne minimum est fixée à 12 logements à l'hectare.

ARTICLE AUc 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. La largeur de la voirie doit être au minimum de 3.50 mètres pour que le terrain soit constructible.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès directs sur la rue des Terres du Bourg sont interdits.

ARTICLE AUc 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Electricité et téléphone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électricité doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cette disposition s'applique aussi bien aux voies et emprise publiques qu'aux voies privées.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum de 1 mètre, si la surface de plancher ne dépasse pas 20 m²,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres, si la surface de plancher dépasse 20 m².

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE AUc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :

- soit Rez-de-Chaussée + Combles dans la limite de 9 mètres au faîtage,
- soit 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximum des annexes est 3,50 mètres.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées aux chapitres suivants façades et toitures.

Les pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme peuvent se rapprocher des services du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Loir-et-Cher.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée de plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits.

3- Les toitures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants avec une pente minimale de 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes d'une superficie de moins de 20m² de surface de plancher.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas et les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages). Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les lucarnes ne doivent pas dépasser deux pans. Sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur la couverture ou le faîtage de la construction.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

Les couvertures des constructions seront plates et de ton terre cuite vieillie et nuancée. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

Il est imposé une densité minimale de 10 tuiles au m² pour les constructions à usage d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

4- Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Cette disposition s'applique tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être peints ou dissimulés (enduit traditionnel, pierre de taille, brique...).

Les bardages en tôle sont interdits.

Les rénovations d'appareillage de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin d'origine sauf impossibilité technique.

La dominante de la couleur des enduits des façades et des murs de clôtures doit être neutre.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris ou beige.

5- Les clôtures

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

En limite de voie, les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum d'1,50 mètres maximum, constitué de pierres appareillées, de briques ou en parpaings enduits respectant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum comprise entre 0,40 et 0,80 mètre, en pierres appareillées ou en parpaings enduits respectant la teinte et l'aspect des enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1.50 mètres.
- soit d'un grillage vert doublé ou non d'une haie champêtre. La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètres.

En limite séparative, leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les systèmes de brise vue non végétale sont interdits.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Clôtures donnant sur une zone A ou N :

Seules les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, sont autorisées.

6- Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.
- Les composteurs, les citernes de gaz, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE AUc 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Cette règle ne s'applique pas pour les activités commerciales ainsi que dans le cadre d'un changement de destination, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

Il est exigé au minimum, sur le terrain, pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement créé.

ARTICLE AUc 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L-130.1 du code de l'urbanisme.

3 - Éléments de paysage :

Les parcs et jardins identifiés sur les documents graphiques comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, création d'une piscine, ...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation sera assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUc 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la norme énergétique les concernant au moment du dépôt du permis de construire.

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE AUc 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à Haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_s

Caractères et vocation de la zone :

Zone correspondant à des secteurs naturels de la commune qui ne pourront être urbanisés qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

ARTICLE AU_s 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE AU_s 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE AU_s 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE AU_s 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU_s 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AU_s 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter à partir de l'alignement.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE AU_s 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE AU_s 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU_s 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU_s 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AU_c 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AU_s 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Cette règle ne s'applique pas pour les activités commerciales ainsi que dans le cadre d'un changement de destination, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

Il est exigé au minimum, sur le terrain, pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement créé.

ARTICLE AUs 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE AUs 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUs 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la norme énergétique les concernant au moment du dépôt du permis de construire.

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE AUs 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à Haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

Titre 4 :
Dispositions applicables
aux zones agricoles

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

Caractères et vocation des zones

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol qui peuvent être autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exploitation du terrain sur lequel elles sont implantées) ou aux services publics (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'activité agricole et non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions destinées au logement de l'exploitant lorsque cette proximité est nécessaire à l'exploitant agricole,
- Les maisons d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'une extension mesurée dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes sont autorisées sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
- Possibilité d'activités de diversification rattachées à la production ou à la transformation de la production de l'exploitation,
- les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagères du site. De plus, tout changement de destination en zone agricole (A) devra faire l'objet d'un passage en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPNEAF),
- La reconstruction à l'identique.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Les voies présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Toutefois, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Electricité et téléphone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électricité doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions spécifiques aux abords des routes classées à grande circulation

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- de 75 mètres de l'axe de la RD2020,
- de 100 mètres de l'axe de l'A71 et l'A85.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Cas général

Les constructions principales doivent être édifiées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées

- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres pour les constructions à usage agricole,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum de 1 mètre, si la surface de plancher ne dépasse pas 20 m²,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres, si la surface de plancher dépasse 20 m².

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un retrait minimum de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

L'extension maximum des bâtiments existants à usage d'habitation est de 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU.

Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires à :

- l'exploitation agricole,
- l'exploitation forestière,
- des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

La surface des annexes à usage d'habitation ne devra pas dépasser 25m².

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est RDC+ combles.

La hauteur maximum des annexes des constructions à usage d'habitation est 3.50 mètres.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel, ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées aux chapitres suivants façades et toitures.

Les pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme peuvent se rapprocher des services du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Loir-et-Cher.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement. L'installation des panneaux solaires est autorisée et ce quel que soit l'orientation du bâti.

2- Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée de plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits.

3- Toitures

Les bâtiments agricoles et forestiers

Les toitures des bâtiments agricoles doivent comporter une pente minimum de 10°. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures terrasses végétalisées, panneaux solaires...).

Cette disposition ne s'applique pas aux silos ni aux tunnels nécessaires pour abriter les animaux ou pour les productions sous serre.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants avec une pente minimale de 35°.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas et les bâtiments annexes accolés (remises, abris de jardins, garages). Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les lucarnes ne doivent pas dépasser deux pans. Sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur la couverture ou le faîtage de la construction.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

Les couvertures des constructions seront plates et de ton terre cuite vieillie et nuancée. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

Il est imposé une densité minimale de 10 tuiles au m² pour les constructions à usage d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ou en cas d'extensions des constructions disposant déjà de plus de deux pans.

4- Les façades.

Pour les constructions à usage agricole ou forestière :

- Les matériaux apparents en façade et toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.
- Le ton et la mise en oeuvre des enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels localement rencontrés. Les bardages doivent être de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) et traités en surface pour éliminer les effets de brillance.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Cette disposition s'applique tant pour les façades que pour les murs de clôtures.
- Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être peints ou dissimulés (enduit traditionnel, pierre de taille, brique...).
- Les bardages en tôle sont interdits.
- Les rénovations d'appareillage de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin d'origine sauf impossibilité technique.
- La dominante de la couleur des enduits des façades et des murs de clôtures doit être neutre.
- Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris ou beige.

5- Les clôtures.

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle seront à conserver.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Sur voie, leur hauteur maximale est limitée à 1,5 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un grillage vert doublé ou non d'une haie champêtre,
- d'un mur bahut d'une hauteur limitée à 50 cm.

Les systèmes de brise vue non végétale sont interdits.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

Les dépôts, stockages et bâtiments d'activité agricole devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres.

2- Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu' « espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

3 - Éléments de paysage :

Les parcs et jardins identifiés sur les documents graphiques comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'habitations légères de loisirs, ...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation sera assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre 5:
Dispositions applicables
aux zones naturelles

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

Caractères et vocation des zones

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Plusieurs habitations isolées sont également présentes dans cette zone N.

Elle comprend un secteur Ne, à vocation d'équipements sportifs, de détente ou de loisirs. Elle peut également accueillir des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ainsi que les constructions et les équipements d'intérêt général.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N,

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole forestière ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- Les extensions des bâtiments d'habitation existante et les annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagères du site. De plus, tout changement de destination en zone agricole (N) devra faire l'objet d'un passage en commission départementale de la nature, des paysages et des sites,

- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière,

- La reconstruction à l'identique.

En secteur Ne, seules sont autorisées :

- les installations sportives, de détente ou de loisirs et les constructions nécessaires à leur fonctionnement (bloc sanitaire, vestiaire, club house, tribune, ...),

- les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure (station d'épuration, déchetterie, poste électrique, ...),

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Toutefois, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Dans le cas d'une architecture contemporaine ou pour les constructions bio climatiques, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Electricité et téléphone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électricité doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions spécifiques aux abords des routes classées à grande circulation

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- de 75 mètres de l'axe de la RD2020,
- de 100 mètres de l'axe de l'A71 et l'A85.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Cas général

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- de 5 mètres des routes départementales,
- de 3 mètres des autres voies et emprises publiques ainsi que les chemins ruraux,

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de trois mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum de 1 mètre, si la surface de plancher ne dépasse pas 20 m²,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres, si la surface de plancher dépasse 20 m².

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

L'extension maximum des bâtiments existants à usage d'habitation est de 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU.

Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires à :

- l'exploitation agricole,
- l'exploitation forestière,
- des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

La surface des annexes à usage d'habitation ne devra pas dépasser 25m².

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des annexes des constructions à usage d'habitation est 3.50 mètres.

La hauteur des constructions à usage agricole et forestière ne peut excéder 12 mètres.

Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants autorisés à l'article N2, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction existante.

En secteur Ne, la hauteur des constructions est limitée à 3.5 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées aux chapitres suivants façades et toitures.

Les pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme peuvent se rapprocher des services du Conseil d'Architecture D'urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Loir-et-Cher.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement. L'installation des panneaux solaires est autorisée et ce quel que soit l'orientation du bâti.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée de plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits.

3- Les toitures

Les bâtiments agricoles ou forestiers

Les toitures des bâtiments agricoles doivent comporter une pente minimum de 10°. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures terrasses végétalisées, panneaux solaires...).

Cette disposition ne s'applique pas aux silos ni aux tunnels nécessaires pour abriter les animaux ou pour les productions sous serre.

Les autres constructions

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants avec une pente minimale de 35°.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas et les bâtiments annexes accolés à la construction principale (remises, abris de jardins, garages...). Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les lucarnes ne doivent pas dépasser deux pans. Sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur la couverture ou le faîtage de la construction.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

Les couvertures des constructions seront plates et de ton terre cuite vieillie et nuancée. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

Il est imposé une densité minimale de 10 tuiles au m² pour les constructions à usage d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ou en cas d'extensions des constructions.

4- Les façades

Constructions à usage d'habitation et leurs extensions

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Cette disposition s'applique tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas être peints ou dissimulés (enduit traditionnel, pierre de taille, brique...).

Les rénovations d'appareillage de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin d'origine sauf impossibilité technique.

La dominante de la couleur des enduits des façades et des murs de clôtures doit être neutre.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris ou beige.

Constructions à usage agricole ou forestière et leurs extensions

- Les matériaux apparents en façade et toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.
- Le ton et la mise en oeuvre des enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels localement rencontrés. Les bardages doivent être de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) et traités en surface pour éliminer les effets de brillance.

5- Les clôtures

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle seront à conserver.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,20 mètre maximum et qu'elles doivent être constituées de «pieux en bois et de trois fils répartis» permettant à la faune de circuler.

Les systèmes de brise vue non végétale sont interdits.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en tenant compte des besoins de fonctionnement des constructions.

Il sera réalisé en dehors des voies de circulation publiques.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences variées, à caractère champêtre ou floral.

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

3 - Eléments de paysage :

Les parcs et jardins identifiés sur les documents graphiques comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'habitations légères de loisirs, ...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation sera assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.