

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 04/04/2012.

Le maire,  
FRANÇOIS REMON



Département de  
**LOIR-ET-CHER**

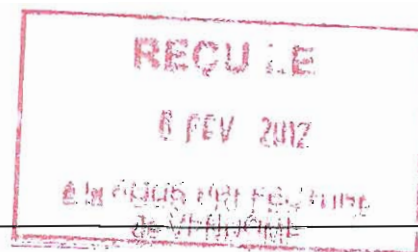
Commune de  
**LUNAY**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **5 – Règlement**



**APPROUVÉ LE : - 2 FEV. 2012**



## Sommaire

<b>Titre I - Dispositions générales.....</b>	<b>1</b>
 <b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>5</b>
Règlement de la zone Ua .....	6
Règlement de la zone Ub .....	12
Règlement de la zone Uh .....	18
Règlement de la zone UL .....	24
Règlement de la zone Ux.....	29
 <b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>35</b>
Règlement de la zone 1 AU .....	36
Règlement de la zone 2AU .....	40
Règlement de la zone 1AUL .....	41
Règlement de la zone 1AUX.....	45
Règlement de la zone 2AUX.....	50
 <b>Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole .....</b>	<b>51</b>
Règlement de la zone A.....	52
 <b>Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle .....</b>	<b>59</b>
Règlement de la zone N .....	60

LEXIQUE

## **Titre I - Dispositions générales**

### **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Lunay.

### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

2.1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R. 111-1 à R. 111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21, rappelés ci-dessous, qui restent applicables.

#### **Article R 111.2**

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

#### **Article R 111.4**

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

#### **Article R 111.15**

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

#### **Article R 111.21**

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

2.2 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

2.3 - S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n° 77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexés au P.L.U.

2.4 - Le présent règlement ne peut déroger ou permettre de déroger aux dispositions des autres règlements établis aux niveaux national, départemental ou communal, dans les domaines sanitaires, adduction d'eau, assainissement, électricité, voirie, etc.

2.5 - Accès et desserte : conformément à l'article R 111-5 et R 111-6, « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque 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 ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

1) Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en **4 zones** : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

**Les zones urbaines, zone U**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone Ua, centre ancien, zone de centralité ;
- la zone Ub, extension récente du centre bourg à dominante d'habitat individuel ;
- la zone UL, zone d'équipements sportifs, de loisirs et de tourisme ;
- la zone Ux, zone à vocation d'activités économiques.

**Les zones à urbaniser, zone AU**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU, destinée à l'urbanisation à court terme en continuité du bourg ;
- la zone 2AU, destinée à l'urbanisation à long terme en continuité du bourg ;
- la zone 1AUX, destinée à l'urbanisation à court terme à vocation d'activités ;
- la zone 2AUX, destinée à l'urbanisation à long terme à vocation d'activités ;
- la zone 1AUL, destinée à l'accueil à court terme d'activités sportives, de loisir et de tourisme.

Les zones AU sont des zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD, les orientations d'aménagement et le présent règlement.

**Les zones agricoles, zone A**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV,

**Les zones naturelles et forestières, zone N** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V.

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) **Les éléments remarquables du paysage** : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R 421.23 h et i du code de l'urbanisme.

#### **Article 4 - Orientations d'aménagement**

Des orientations spécifiques d'aménagement sont imposées sur deux secteurs :

- la Croix de Saint Pierre, secteur non bâti proche du centre bourg et classé en zone Ua
- le Pâtis de l'Ourière, secteur à ouvrir à l'urbanisation situé au nord-ouest du bourg et classé en zone 1AU.

#### **Article 5 - Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone. Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

#### **Article 6 - Parcelles boisées- Défrichement – coupes et abattages**

En matière de défrichement, la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée, et non en tant que propriété) de plus de 1 hectare d'un seul tenant (article L. 311-1 et suivants du code forestier).

Article R. 130-1 :

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.*

*Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :*

*1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;*

*2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;*

*3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;*

*4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;*

*5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.*

*La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.*

#### **Article 7 - Archéologie**

Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens

La déclaration de toute découverte archéologique fortuite doit être déposée soit auprès du maire qui avertit le préfet - lequel saisira la DRAC -, soit auprès du Service régional de l'archéologie (6 rue de la Manufacture - 45043 ORLEANS - Tél. 02 38 78 85 00).

#### **Article 8 - Clôtures - Installations et travaux divers**

Il est rappelé que, dans les zones urbaines et à urbaniser, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre des articles L. 421-4 et R. 421-12 du code de l'urbanisme.

De même, les installations et travaux divers peuvent être soumis à déclaration préalable au

titre des articles, L 412-2 et R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme.

### **Article 9 - Démolition**

La demande de permis de démolir peut être faite isolément ou en même temps que la demande de permis de construire, de permis d'aménager ou de déclaration préalable conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29. Le permis de démolir a pour seule vocation de protéger le patrimoine. Il est obligatoire dans les secteurs protégés (périmètre de monuments historique, élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L 123 1 7 du code de l'urbanisme.

### **Article 10 - Parcelle enclavée**

Les parcelles enclavées peuvent faire l'objet d'une demande de droit de passage sur les parcelles voisines au titre de l'article 682 du code civil.

Article 682 : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

### **Article 11 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Ces ouvrages seront réalisés, dans le cadre des contraintes techniques qui les concernent, de manière à réduire au minimum les nuisances et les risques pour le voisinage et à optimiser au maximum leur insertion dans le contexte bâti existant ou les espaces naturels environnants.

### **Article 12 - Aspect extérieur, architecture, clôtures**

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits aux articles 11 de chacune des zones pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation intégrant :

- la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants,
- la mise en œuvre de technologies liées à des économies d'énergie ou à l'utilisation d'énergies renouvelables.

### **Article 13 - Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **Article 14 - Constructions détruites par sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

## **Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines**

## ***Règlement de la zone Ua***

*La zone Ua correspond aux parties urbanisées anciennes, constituées d'un tissu urbain dense et édifié en ordre continu.*

*Elle correspond à une zone agglomérée affectée, en priorité, à l'habitat mais qui peut également accueillir des activités commerciales ou artisanales formant le complément normal de cet habitat.*

*La zone Ua est comprise dans le périmètre de 500 m de protection de l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.*

*L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.*

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone Ua comme à chacune des zones.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article Ua1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. L'ouverture des terrains pour l'accueil des campeurs, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
2. Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) nouvelles.
3. Les nouveaux sièges, bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
4. Les lotissements à usage exclusif d'activités.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
7. Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
8. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation autorisée dans la zone.

#### **Article Ua2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les aménagements d'ICPE existantes soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient susceptibles de réduire les nuisances
2. La construction d'annexes isolées et abris de jardins limités à 10 m<sup>2</sup> de SHON.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ua3 - Accès et voirie**

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, etc ...



### 3.2 – Les accès

3.2.1 – Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.3 - Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées doivent :

3.3.1 - Par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

3.3.2 - Participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

3.3.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### 3.4 - Pistes cyclables, cheminements piétons

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée par l'autorité compétente notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

## **Article Ua4 - Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

### 4.2 – Eaux usées

4.2.1 - Le traitement des eaux usées domestiques doit respecter la conformité au schéma directeur de l'assainissement.

4.2.2 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2.3 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

4.2.4 - Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

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

### 4.3 - Eaux pluviales

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.

4.3.2 – S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (réseau ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

#### **4.4 – Réseaux divers**

4.4.1 – Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.

4.4.2 – Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

4.4.3 - Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

#### **Article Ua5 - Caractéristiques des terrains**

Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

#### **Article Ua6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Le pignon ou la façade avant des constructions à usage d'habitation sera implanté soit à l'alignement de la voie publique, soit dans le prolongement des constructions existantes.

6.2 – Les extensions des constructions existantes se feront dans le prolongement de l'existant.

6.3 – Un recul plus important peut être admis en cas de gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

6.4 - En cas de recul de tout ou partie de la construction, la continuité sur l'alignement doit être assurée par un aménagement approprié (mur de clôture, haie) suivant les prescriptions de l'article Ua 11.

6.5 – Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10,00 m minimum des rives du Boële.

#### **Article Ua7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 – Cette règle ne s'applique pas aux annexes de faible hauteur (moins de 3 mètres au faîtage) et de surface au plus égale à 10 m<sup>2</sup>, dont les abris de jardins.

7.3 – Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

7.4 - Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

#### **Article Ua8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article Ua9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article Ua10 - Hauteur des constructions**

10.1 – La hauteur des constructions sera au maximum de :

10.1.1 – constructions à usage d'habitation : R + 1 + Combles

10.1.2 – annexes : 2,50 m à l'égout du toit, sans excéder 6 mètres au faîtage

10.1.3 – bâtiment à usage d'activités : 7,00 m à l'égout du toit.

10.2 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques indispensables dans la zone (relais hertziens, antennes, pylônes) ni aux constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

## **Article Ua11 - Aspect extérieur**

### **11.1 - Règles générales**

11.1.1 – Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, *« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

11.1.2 - A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### **11.2 – Règles particulières**

#### **11.2.1 - Volumétrie**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de forme. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

#### **11.2.2 – Adaptation au sol**

- les constructions sur talus et les levées de terre sont interdites

#### **11.2.3 – Toitures**

- L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.
- Les toitures à 2 pans sont la règle. La pente doit être comprise entre 40 et 50 degrés.  
Exceptions :
  - ces pans peuvent comporter des décrochements ;
  - les pentes peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues ;
  - les annexes et les constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont implantées en limite de propriété ou adossées à une autre construction ;
  - lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (ex : toiture terrasse).
- Ouvertures sur toiture : seuls sont admis les lucarnes à 2 pans et les chassis ouverts dans le pan de la toiture, ainsi que les houteaux de petites dimension. Les chassis doivent être encastrés dans la toiture. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes. Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.
- Matériaux de toiture :
  - Sont autorisés l'ardoise de format maximal 32 x 22 cm ou la tuile plate traditionnelle de terre cuite d'une densité minimale de 60 u / m<sup>2</sup> (ou autre matériau de même aspect) de ton patiné (ni brun foncé ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes.

La tuile mécanique en terre cuite losangée est également autorisée lorsqu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

- Les plaques métalliques sont interdites.

#### **11.2.4 – Façades et pignons**

- Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. La couleur blanche est interdite.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents.
- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence des façades et pignons de la construction.
- Pour les constructions à usage de commerce et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leurs style et matériaux d'origine, en particulier :
  - Les façades en pierre de taille et moellons, enduites à la chaux avec incorporation de sables locaux
  - Les modénatures en pierre (corniches, bandeaux, angles, encadrements de baies)
  - Les menuiseries en bois peint (fenêtres, portes et volets)
  - Les contrevents en bois peint.
- Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans le cas de projet d'architecture innovante et adaptée à la situation ou de recherche d'économie d'énergie définis à l'article 11.2.5.
- Les éléments extérieurs de régulation de la température et de production d'énergie (climatisation, pompes à chaleur) ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

#### **11.2.5 – Architecture contemporaine, économies d'énergie**

- Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe Ua 11.1, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie.

#### **11.2.6 – Clôtures et portails**

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 m.

##### *Clôtures donnant sur la voie publique :*

- Elles pourront être constituées d'un mur dont la hauteur et les matériaux s'harmoniseront avec celle des clôtures avoisinantes.
- Tout autre type de clôture comportera de la végétation.
- **Sont interdits** : les panneaux préfabriqués non enduits, en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les panneaux métalliques rigides soudés, les éléments hétéroclites.

### **Article Ua12 - Stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

12.2 - Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage (cf. lexique en annexe).

### **Article Ua13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 – Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

13.2 - Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées en priorité.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de surface affectée à ce stationnement.

13.4 - Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

13.5 - Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est recommandée.

13.6 - Les dispositions des articles L 130-1 du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés sur le plan de zonage.

*Rappel :*

*La distance des plantations aux limites séparatives est réglée par l'article 671 du Code Civil. Soit, en règle générale, deux mètres minimum de la limite séparative pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre minimum pour les autres plantations.*

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ua14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## ***Règlement de la zone Ub***

*La zone UB est une zone urbaine périphérique affectée, en priorité, à l'habitat mais qui peut également accueillir des activités commerciales, artisanales formant le complément normal de cet habitat.*

*Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.*

*La zone Ub est comprise en partie dans le périmètre de 500 m de protection de l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.*

*L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.*

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone Ub comme à chacune des zones.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article Ub1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. L'ouverture des terrains pour l'accueil des campeurs, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
2. Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) nouvelles.
3. Les nouveaux sièges, bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
4. Les lotissements à usage exclusif d'activités.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
7. Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
8. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation autorisée dans la zone.

#### **Article Ub2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les aménagements d'installations (ICPE) existantes soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient susceptibles de réduire les nuisances.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ub3 - Accès et voirie**

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, etc ...

##### **3.2 – Les accès**

3.2.1 – Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière ;

3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.3 - Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées doivent :

3.3.1 - Par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent ;

3.3.2 - Participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation ;

3.3.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ;

### 3.4 - Pistes cyclables, cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée par l'autorité compétente notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

## **Article Ub4 - Desserte par les réseaux**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

### 4.2 – Eaux usées

4.2.1 - Le traitement des eaux usées domestiques doit respecter la conformité au schéma directeur de l'assainissement.

4.2.2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire.

4.2.3 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à raccorder les eaux usées brutes au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

4.2.4 - Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un prétraitement approprié ;

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

### 4.3 - Eaux pluviales

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.

4.3.2 – S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (réseau ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

### 4.4 – Réseaux divers

4.4.1 – Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité ;

4.4.2 – Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication ;

4.4.3 - Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les réseaux privés le sont obligatoirement.

4.4.4 - Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement

des réseaux est obligatoire.

#### **Article Ub5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 - Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

5.2 - Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement

#### **Article Ub6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - L'implantation des constructions respectera l'ordonnancement de fait des constructions environnantes.

6.2 - Un recul plus important par rapport à la voie peut être admis en cas de gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

6.3 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10,00 m minimum des rives du Boele.

#### **Article Ub7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux annexes de faible hauteur (moins de 3 mètres au faîtage) et de surface au plus égale à 10 m<sup>2</sup>, dont les abris de jardins.

7.3 - Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

7.4 - Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

#### **Article Ub8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article Ub9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article Ub10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions sera au maximum de :

10.1.1 - constructions à usage d'habitation : R + 1 + Combles

10.1.2 - annexes : 2,50 m à l'égout du toit, sans excéder 6 mètres au faîtage

10.1.3 - bâtiment à usage d'activités : 7,00 m à l'égout du toit.

10.2 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques indispensables dans la zone (relais hertziens, antennes, pylônes) ni aux constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

#### **Article Ub11 - Aspect extérieur**



## 11.1 - Règles générales

11.1.1 – Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

11.1.2 – Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement, par leurs volumes, leur orientation, le choix des teintes et des matériaux, aux constructions environnantes.

11.1.3 – A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

## 11.2 – Règles particulières

### 11.2.1 - Volumétrie, adaptation au sol

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de forme. Les constructions sur talus et les levées de terre sont interdites.

### 11.2.2 – Toitures

- Les toitures des constructions principales présenteront 2 pans, de pente comprise entre 40 et 50 degrés. Ces pans peuvent comporter des décrochements, et plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Les annexes et les constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si elles sont adossées à une autre construction.

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (ex : toiture terrasse).

- Ouvertures sur toiture : seuls sont admis les lucarnes à 2 pans et les chassis ouverts dans le pan de la toiture, ainsi que les houteaux de petites dimensions sur les façades "arrière". Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.
- Matériaux de toiture :
  - Sont autorisés l'ardoise ou la tuile plate traditionnelle (ou autre matériau de même aspect) de ton patiné (ni brun foncé ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes.
  - Les plaques métalliques sont interdites.

### 11.2.3 – Façades et pignons

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. La couleur blanche est interdite.
- Pour les constructions à usage de commerce et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leurs style et matériaux d'origine, en particulier :
  - Les façades en pierre de taille et moellons, enduites à la chaux avec incorporation de sables locaux
  - Les modénatures en pierre (corniches, bandeaux, angles, encadrements de baies)
  - Les menuiseries en bois peint (fenêtres, portes et volets)
  - Les contrevents en bois peint.
- Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans le cas de projet d'architecture innovante et adaptée à la situation ou de recherche d'économie d'énergie définis à l'article 11.2.4.
- Les éléments extérieurs de régulation de la température et de production d'énergie (climatisation, pompes à chaleur) ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

#### 11.2.4 – Architecture contemporaine, économies d'énergie

- Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe Ub 11.1, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie.

#### 11.2.5 – Clôtures et portails

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.  
*Clôtures donnant sur la voie publique* : leur hauteur n'excèdera pas 1,80.
- Elles pourront être constituées d'un mur dont la hauteur et les matériaux s'harmoniseront avec celle des clôtures avoisinantes
- Tout autre type de clôture comportera de la végétation.
- **Sont interdits** : les panneaux préfabriqués non enduits, en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les panneaux métalliques rigides soudés, les éléments hétéroclites.

*Clôtures en limite séparative* : leur hauteur n'excèdera pas 2,00 m.

#### 11.2.6 – Annexes et abris de jardin

- Les abris de jardin de faible emprise (10 m<sup>2</sup> maximum), s'ils sont placés à 10 m ou plus de l'habitation, devront être de couleur foncée et accompagnés de plantations.
- S'ils sont isolés, ils présenteront une toiture à deux pans (sans règle particulière concernant la pente).

### **Article Ub12 - Stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale. Il est vivement conseillé de prévoir une aire de stationnement non close sur la parcelle.

12.2 - Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage (cf. lexique en annexe).

### **Article Ub13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 – Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

13.2 - Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées en priorité.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de surface affectée à ce stationnement.

13.4 - Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

13.5 - Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est recommandée.

13.6 - Les dispositions des articles L 130-1 du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés sur le plan de zonage.

*Rappel :*

*La distance des plantations aux limites séparatives est réglée par l'article 671 du Code Civil. Soit, en règle générale, deux mètres minimum de la limite séparative pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre minimum pour les autres plantations.*

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ub14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## **Règlement de la zone Uh**

*La zone Uh correspond aux parties urbanisées sous forme de hameaux anciens.*

*Elle est affectée en priorité à l'habitat, et peut également accueillir des équipements collectifs, services, activités et installations commerciales et artisanales qui forment le complément normal de cet habitat.*

*La zone Uh comprend un secteur :*

- Uhi dans les hameaux de Clouseaux et Asnières, recouvrant les parties exposées aux risques d'inondation pouvant être urbanisées, définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Loir ;

*L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.*

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone Uh comme à chacune des zones.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article Uh1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. L'ouverture des terrains pour l'accueil des campeurs, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
2. Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) nouvelles.
3. Les nouveaux sièges, bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
4. Les lotissements à usage exclusif d'activités.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
7. Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
8. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation autorisée dans la zone.

Dans le secteur Uhi des hameaux de Clouseaux et Asnières, les constructions, aménagements et installations, sont interdits conformément au PPRI du Loir (voir en annexe) :

Le secteur Uhi concerné correspond à la zone « B » du PPRI du Loir « pouvant être urbanisée sous conditions particulières » (zone bleue du plan de zonage du PPRI). Elles sont localisées en « secteur d'aléa 1 – aléa faible » (Risque de submersion d'une profondeur inférieure à 1,00 m sans vitesse marquée).

#### **Article Uh2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
2. Les aménagements d'installations (ICPE) existantes soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient susceptibles de réduire les nuisances

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uh3 - Accès et voirie**

3.1 -- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, etc.

#### **3.2 – Les accès**

3.2.1 – Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **3.3 - Voirie nouvelle**

Les voies publiques ou privées doivent :

3.3.1 - par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent ;

3.3.2 - participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation ;

3.3.3 – les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **3.4 - Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée par l'autorité compétente notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

### **Article Uh4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 – Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concernée.

#### **4.2 – Eaux usées**

4.2.1 - Le traitement des eaux usées domestiques doit respecter la conformité au schéma directeur de l'assainissement.

4.2.2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire.

4.2.3 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu chaque fois que possible de façon à raccorder les eaux usées brutes au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci ;

4.2.4 - Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autres que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un pré-traitement approprié ;

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

#### 4.3 - Eaux pluviales

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.

4.3.2 – S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (réseau ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

#### 4.4 – Réseaux divers

4.4.1 – Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.

4.4.2 – Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

4.4.3 - Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les réseaux privés le sont obligatoirement.

4.4.4 - Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

### **Article Uh5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 - Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

5.2 - Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

### **Article Uh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Le pignon ou la façade avant des constructions à usage d'habitation sera implanté soit à l'alignement de la voie publique, soit dans le prolongement des constructions existantes.

6.2 - Un recul plus important peut être admis en cas de gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

6.3 - Toutefois l'extension, l'aménagement, la restauration ou la reconstruction de bâtiments qui existent et dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus sont admis.

6.4 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10,00 m minimum des rives des cours d'eau.

### **Article Uh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 – Cette règle ne s'applique pas aux annexes de faible hauteur (moins de 3 mètres au faîtage) et de surface au plus égale à 10 m<sup>2</sup>, dont les abris de jardins.

7.3 – Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

7.4 - Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux

divers réseaux.

### **Article Uh8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article Uh9 - Emprise au sol**

Dans le secteur Uhi, le règlement du PPRI s'applique (voir en annexe zone inondable B – secteur d'aléa 1 – aléa faible).

### **Article Uh10 - Hauteur des constructions**

10.1 – La hauteur des constructions sera au maximum de :

10.1.1 – constructions à usage d'habitation : R + Combles

10.1.2 – annexes : 2,50 m à l'égout du toit

10.1.3 – bâtiment à usage d'activités : 7,00 m à l'égout du toit.

10.2 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques indispensables dans la zone (relais hertziens, antennes, pylônes) ni aux constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

### **Article Uh11 - Aspect extérieur**

#### **11.1 - Règles générales**

11.1.1 – Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1.2 – Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement, par leurs volumes, leur orientation, le choix des teintes et des matériaux, aux constructions environnantes, dans le respect du caractère de « hameau ancien » de la zone.

#### **11.1.3 – Dans le sous-secteur Uhi :**

Certains éléments concernant l'aspect extérieur (adaptation au sol, ouvertures, ...) sont réglementés par le PPRI du Loir (voir en annexe : zone inondable B – secteur d'aléa 1 – aléa faible).

#### **11.2 – Règles particulières**

##### **11.2.1 - Volumétrie, adaptation au sol**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de forme. Les constructions sur talus et les levées de terre sont interdites.
- Dans le sous-secteur Uhi : le niveau de plancher est réglementé par le PPRI (voir en annexe : zone inondable B – secteur d'aléa 1 – aléa faible) ;

##### **11.2.2 – Toitures**

- Les toitures des constructions principales présenteront 2 pans, de pente comprise entre 40 et 50 degrés. Ces pans peuvent comporter des décrochements, et plusieurs pans à l'angle de deux rues. Les annexes et les constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si elles sont implantées en limite de propriété ou adossées à une autre construction. Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (ex : toiture

terrasse).

- Ouvertures sur toiture : seuls sont admis les lucarnes à 2 pans et les chassis ouverts dans le pan de la toiture, ainsi que les houteaux de petites dimensions sur les façades "arrière". Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.
- Matériaux de toiture :
  - Sont autorisés l'ardoise ou la tuile plate traditionnelle (ou autre matériau de même aspect) de ton patiné (ni brun foncé ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. La tuile mécanique en terre cuite losangée est également autorisée lorsqu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.
  - Les plaques métalliques sont interdites.

#### **11.2.4 – Façades et pignons**

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. La couleur blanche est interdite.
- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence des façades et pignons de la construction.
- Dans le secteur Uhi : les ouvertures sont réglementées par le PPRI du Loir (voir en annexe : zone inondable B – secteur d'aléa 1 – aléa faible) ;
- Pour les constructions à usage de commerce et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leurs style et matériaux d'origine, en particulier :
  - Les façades en pierre de taille et moellons, enduites à la chaux avec incorporation de sables locaux
  - Les modénatures en pierre (corniches, bandeaux, angles, encadrements de baies)
  - Les menuiseries en bois peint (fenêtres, portes et volets)
  - Les contrevents en bois peint.
- Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans le cas de projet d'architecture innovante et adaptée à la situation ou de recherche d'économie d'énergie définis à l'article 11.2.5.
- Les éléments extérieurs de régulation de la température et de production d'énergie (climatisation, pompes à chaleur) ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

#### **11.2.5 – Architecture contemporaine**

- Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe Ua 11.1, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie.

#### **11.2.7 – Clôtures et portails**

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.  
*Clôtures donnant sur la voie publique* : leur hauteur n'excèdera pas 1,80 m.  
Toutefois, des hauteurs plus importantes pour certains ouvrages pourront être acceptées (piliers, portails,...) en respectant l'harmonie de l'ensemble et sans excéder 2,30 m.
- *Dans le sous-secteur Uhi* : les clôtures sont réglementées conformément aux prescriptions du PPRI (voir en annexe : zone inondable B – secteur d'aléa 1 – aléa faible).

### **Article Uh12 - Stationnement**



12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale. Il est vivement conseillé de prévoir une aire de stationnement non close sur la parcelle.

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain proche de ces constructions ;

12.3 - Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage (cf. lexique en annexe).

### **Article Uh13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal.

13.2 - Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

13.3 - Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est recommandée.

13.4 - Les dispositions des articles L 130-1 du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés sur le plan de zonage.

*Rappel : La distance des plantations aux limites séparatives est réglée par l'article 671 du Code Civil. Soit, en règle générale, deux mètres minimum de la limite séparative pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre minimum pour les autres plantations.*

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Uh14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## **Règlement de la zone UL**

*La zone UL est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme.*

*L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.*

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone UL comme à chacune des zones.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UL1- Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) nouvelles.
2. Les nouveaux sièges, bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
3. Les lotissements à usage exclusif d'habitation.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
6. Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
7. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation autorisée dans la zone.

#### **Article UL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les aménagements d'installations (ICPE) existantes soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient susceptibles de réduire les nuisances
2. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone
3. Les constructions à usage de commerce compatible avec la vocation de la zone
4. Les aires de sport et de jeux ouvertes au public
5. Les aires de stationnement ouvertes au public.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UL3 - Accès et voirie**

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, etc ...

### 3.2 – Les accès

3.2.1 – Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière ;

3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2.3 – Proscrire la multiplicité des accès sur la RD 53 : privilégier les accès uniques.

### 3.3 - Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées doivent :

3.3.1 - Par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent ;

3.3.2 - Participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation ;

3.3.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ;

### 3.4 - Pistes cyclables, cheminements piétons

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée par l'autorité compétente notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

## **Article UL4 - Desserte par les réseaux**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

### 4.2 – Eaux usées

4.2.1 - Le traitement des eaux usées domestiques doit respecter la conformité au schéma directeur de l'assainissement.

4.2.2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire ;

4.2.3 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à raccorder les eaux usées brutes au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci ;

4.2.4 - Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un prétraitement approprié ;

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

### 4.3 - Eaux pluviales

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la

réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.

4.3.2 – S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (réseau ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

4.3.3 - Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette du projet et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

#### **4.4 – Réseaux divers**

4.4.1 – Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité ;

4.4.2 – Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication ;

4.4.3 - Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les réseaux privés le sont obligatoirement ;

### **Article UL5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 - Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

5.2 - Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement

### **Article UL6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- 10,00 m minimum des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer ;
- 10,00 m minimum des rives des cours d'eau ;

### **Article UL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance de toute construction à la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

### **Article UL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) soient respectées.

### **Article UL9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UL10 - Hauteur des constructions**

10.1 – La hauteur des constructions sera au maximum de 7,00 m à l'égout du toit.

10.2 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques indispensables dans la zone (relais hertziens, antennes, pylônes) ni aux constructions à caractère

public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

## **Article UL11 - Aspect extérieur**

### **11.1 - Règles générales**

11.1.1 – Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

11.1.2 – Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement, par leurs volumes, leur orientation, le choix des teintes et des matériaux, à leur environnement.

### **11.2 – Règles particulières**

#### **11.2.1 - Volumétrie, adaptation au sol**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de forme. Les constructions sur talus et les levées de terre sont interdites.

#### **11.2.2 – Toitures**

- Les toitures des constructions principales et des annexes isolées présenteront 2 pans, de pente comprise entre 40 et 50 degrés. Les annexes accolées peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant.
- Ouvertures sur toiture : les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.
- Matériaux de toiture : ardoise ou tuile plate traditionnelle de ton patiné (ni brun foncé ni rouge), ou tout autre matériau de même aspect.

#### **11.2.3 – Façades et pignons**

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents.
- La nature du matériau utilisé en façade ne doit pas être de nature à provoquer des éclats ou reflets susceptibles de constituer une gêne pour les habitants des zones voisines ou les usagers des voies de circulation ; la couleur blanche est interdite.

#### **11.2.4 – Architecture contemporaine**

- Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UL 11.1, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie.

#### **11.2.5 – Clôtures et portails**

- Les clôtures et portails ne doivent pas créer une gêne pour la circulation.
- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2,00 m.

## **Article UL12 - Stationnement**

### **12.1 – Règles générales**

12.1.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

12.1.2 - Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

12.1.3 - Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs, en plus des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids-lourds.

### **12.2 - Stationnement des deux-roues**

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation.

### **Article UL13 -       Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 – Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

13.2 - La proportion des espaces effectivement plantés ou enherbés doit être au minimum de 15 % de la surface de l'unité foncière.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de surface affectée à ce stationnement.

13.4 - Les dispositions des articles L 130-1 du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés sur le plan de zonage.

*Rappel :*

*La distance des plantations aux limites séparatives est réglée par l'article 671 du Code Civil. Soit, en règle générale, deux mètres minimum de la limite séparative pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre minimum pour les autres plantations.*

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UL14 -       Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## ***Règlement de la zone Ux***

*La zone Ux est une zone d'activités économiques, réservée aux activités commerciales, artisanales, industrielles ou tertiaires, pouvant comporter des nuisances par rapport aux milieux environnants.*

*L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.*

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone Ux comme à chacune des zones.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article Ux1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. L'ouverture des terrains pour l'accueil des campeurs, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
2. Les nouveaux sièges, bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
3. Les lotissements à usage exclusif d'habitation
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Les dépôts non liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone
6. Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
7. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation autorisée dans la zone.

#### **Article Ux2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration à condition de ne pas entraîner de risque ou pollution incompatible avec l'environnement urbain ou naturel
2. Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées aux activités implantées dans la zone.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ux3 - Accès et voirie**

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, etc ...

##### **3.2 – Les accès**

3.2.1 – Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière ;

3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès sur la RD 82 pour chaque entreprise seront réalisés en nombre le plus réduit possible.

### 3.3 - Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées doivent :

3.3.1 - Par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent ;

3.3.2 - Participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation ;

3.3.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ;

### 3.4 - Pistes cyclables, cheminements piétons

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée par l'autorité compétente notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

## **Article Ux4 - Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concernée.

### 4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Le traitement des eaux usées domestiques doit respecter la conformité au schéma directeur de l'assainissement.

4.2.2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe le raccordement des eaux usées domestiques de toute construction nouvelle à ce réseau est obligatoire ;

4.2.3 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu chaque fois que possible de façon à raccorder les eaux usées brutes au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

#### **4.2.4 - Eaux résiduaires autres que domestiques (industrielles et artisanales)**

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées doivent être prétraitées préalablement à leur rejet dans le réseau public afin qu'elles soient compatibles avec les capacités d'épuration, et qu'elles ne soient pas susceptibles de causer des difficultés sur le réseau (graisses, dépôts importants, etc.) ; leur raccordement se fera sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

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

### 4.3 - Eaux pluviales

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.

4.3.2 - S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (réseau ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

### 4.4 - Réseaux divers

4.4.1 - Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité ;

4.4.2 - Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication ;



4.4.3 - Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les réseaux privés le sont obligatoirement ;

4.4.4 - Dans le cas de lotissements à usage d'activités mixtes, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

#### **Article Ux5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 - Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

5.2 - Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement

#### **Article Ux6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions et extensions doivent être implantées à une distance minimum de 6,00 m des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

6.2 - Un recul moins important peut être autorisé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie ou pour la sécurité.

#### **Article Ux7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance de toute construction ou extension à la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **Article Ux8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) soient respectées.

#### **Article Ux9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article Ux10 - Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article Ux11 - Aspect extérieur**

##### **11.1 - Règles générales**

11.1.1 – Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

11.1.2 – Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement, par leurs volumes, leur orientation, le choix des teintes et des matériaux, à leur environnement.

11.1.3 - En bordure de la RD 82, il est demandé d'apporter un soin particulier au traitement architectural des bâtiments tant au niveau des matériaux et des couleurs que de la

volumétrie générale.

## 11.2 – Règles particulières

### 11.2.1 - **Volumétrie, adaptation au sol**

- Les formes et volumes doivent rester simples. Le niveau du rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel (les constructions sur talus et les levées de terre sont interdites).

### 11.2.2 – **Toitures**

- Le matériau de couverture doit présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement.
- Les plaques métalliques non peintes et les autres matériaux non teintés dans la masse sont interdits.

### 11.2.3 – **Bâtiments**

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents.
- Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement et respecter des contraintes de durée dans le temps. Les couleurs criardes et brillantes sont proscrites, de même que la couleur blanche. Les couleurs sombres sont à privilégier.
- Toutes les façades doivent être traitées avec soin, tant vis-à-vis des voies externes que des voies internes au secteur.

### 11.2.4 – **Architecture contemporaine**

- Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UX 11.1, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie.

### 11.2.5 - **Clôtures et portails**

- Les clôtures et portails ne doivent pas créer une gêne pour la circulation.
- Les clôtures seront d'une hauteur de 2,00 m maximum, sauf contraintes particulières justifiées.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences de préférence régionales et variées.

## **Article Ux12 - Stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale, et sur le terrain d'assiette du projet.

12.2 - Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage (cf. lexique en annexe).

## **Article Ux13 - Espaces libres – Plantations**

13.1 - Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de surface affectée à ce stationnement.

13.3 - Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ux14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

### **Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **Règlement de la zone 1 AU**

*La zone 1AU est une zone à urbaniser, destinée à accueillir à court terme le développement de l'urbanisation en continuité du bourg, à vocation mixte à usage principalement résidentiel. Elle est située au Pâtis de l'Ourière.*

*Elle recouvre des terrains à caractère naturel. Les équipements de viabilité existent à sa périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'urbanisation se fera sous forme d'opérations d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement.*

*L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.*

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone 1AU comme à chacune des zones.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. L'ouverture des terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions ouverts au public, les stands et champs de tir, les pistes de karting
2. Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) nouvelles et autres installations qui, par leur nature, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
3. Les nouveaux sièges, bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
4. Les lotissements à usage exclusif d'activités.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
7. Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
8. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation autorisée dans la zone.

#### **Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les entrepôts liés à une activité de vente sur place.
2. Les activités de services compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
3. Les installations et infrastructures liées aux économies d'énergies ou aux énergies renouvelables, profitables aux constructions implantées dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU3 - Accès et voirie**

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

3.2 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.3 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

3.4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment ceux de lutte contre l'incendie, de faire aisément un demi-tour.

### **Article 1AU4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 - Assainissement**

Le traitement des eaux usées domestiques doit respecter la conformité au schéma directeur de l'assainissement.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sous réserve d'être adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans le milieu superficiel doit faire l'objet d'une autorisation auprès du service de la Police de l'eau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.

4.3.2 - S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (réseau ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

#### **4.4 - Réseaux divers**

4.4.1 - Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité ;

4.4.2 - Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication ;

4.4.3 - Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les réseaux privés le sont obligatoirement.

4.4.4 - Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4.4.5 - Les abords des monuments classés feront l'objet d'une attention particulière. Un réseau enterré pourra être envisagé après consultation du SDAP et le gestionnaire du réseau.

#### **Article 1AU5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement

#### **Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions principales doivent être édifiées soit à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, soit avec un recul de 3,00 mètres au moins par rapport à l'alignement. D'autres dispositions pourront être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble cohérente.

6.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de la règle ci-dessus. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

#### **Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 – Les piscines seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

7.3 - Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

#### **Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article 1AU9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article 1AU10 - Hauteur des constructions**

10.1 – La hauteur des constructions sera au maximum de :

10.1.1 – constructions à usage d'habitation de type individuel : R + 1 + Combles

10.1.2 – annexes : 2,50 m à l'égout du toit

10.1.3 – bâtiment à usage d'activités : 7,00 m à l'égout du toit.

10.2 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques indispensables dans la zone (relais hertziens, antennes, pylônes) ni aux constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

### **Article 1AU11 - Aspect extérieur**

11.1 - L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

#### **11.2 - Clôtures :**

*Clôtures donnant sur la voie publique* : leur hauteur n'excèdera pas 1,80 m.

- Elles pourront être constituées d'un mur dont la hauteur et les matériaux s'harmoniseront avec celle des clôtures avoisinantes
- Tout autre type de clôture comportera de la végétation.

*Clôtures en limite séparative* : leur hauteur n'excèdera pas 2,00 m.

Les clôtures enduites doivent présenter un aspect identique à la construction principale.

#### **11.3 - Annexes :**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les bardages en matériaux brillants ainsi que les matériaux de récupération sont interdits.

### **Article 1AU12 - Stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale. Il est vivement conseillé de prévoir une aire de stationnement non close sur la parcelle.

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain proche de ces constructions ;

12.3 - Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage (cf. lexique en annexe).

### **Article 1AU13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal.

13.2 - Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

13.3 - Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est recommandée.

13.4 - Les dispositions des articles L 130-1 du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés sur le plan de zonage.

*Rappel : La distance des plantations aux limites séparatives est réglée par l'article 671 du Code Civil. Soit, en règle générale, deux mètres minimum de la limite séparative pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre minimum pour les autres plantations.*

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.



## **Règlement de la zone 2AU**

*La zone 2AU, non équipée, accueillera à long terme le développement futur de l'urbanisation en continuité du bourg.*

*Elle est destinée à une urbanisation à vocation d'habitat. Elle recouvre des terrains à caractère naturel. Les équipements de viabilité n'existent pas à la périphérie immédiate des zones concernées ou ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à une modification ou une révision du PLU engagée par la collectivité.*

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone 2AU comme à chacune des zones.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 2AU1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2AU2.

#### **Article 2AU2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone

### **SECTION II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

La réglementation applicable pour la zone 2AU est celle des sections II et III de la zone1AU.

## **Règlement de la zone 1AUL**

*La zone 1AUL est destinée à accueillir à court terme des activités sportives, de loisirs et de tourisme.*

*L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.*

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone 1AUL comme à chacune des zones.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1AUL1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 1AUL2.

#### **Article 1AUL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les aménagements d'installations (ICPE) existantes soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient susceptibles de réduire les nuisances
2. Les aménagements et extensions des installations agricoles existantes à condition de ne pas aggraver les risques de nuisances
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes sur des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisir constitués de chalets et autres habitations légères de loisir, les constructions et les équipements à usage sportif, touristique et de loisirs
4. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone
5. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement
6. Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone
7. Les installations et infrastructures liées aux économies d'énergies ou aux énergies renouvelables, profitables aux constructions implantées dans la zone.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AUL3 - Accès et voirie**

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

3.3- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de

permettre aux véhicules, notamment ceux de lutte contre l'incendie, de faire aisément un demi-tour.

#### **Article 1AUL4 - Desserte par les réseaux**

##### **4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### **4.2 - Assainissement**

Le traitement des eaux usées domestiques doit respecter la conformité au schéma directeur de l'assainissement.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sous réserve d'être adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Tout rejet d'un système d'assainissement non collectif dans le milieu superficiel doit faire l'objet d'une autorisation auprès du service de la Police de l'eau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

##### **4.3 - Eaux pluviales**

Si le réseau collecteur des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux de pluie dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués par la propriété) vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

##### **4.4 - Electricité**

Les abords des monuments classés feront l'objet d'une attention particulière. Un réseau enterré pourra être envisagé après consultation du SDAP et le gestionnaire du réseau.

##### **4.5 - Télécommunications**

Les abords des monuments classés feront l'objet d'une attention particulière. Un réseau enterré pourra être envisagé après consultation du SDAP et le gestionnaire du réseau.

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de télécommunication dans la partie privative le seront également, sauf difficulté technique reconnue.

Dans le cas de restauration d'immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation en souterrain, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câble courant posé sur les façades.

#### **Article 1AUL5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement

#### **Article 1AUL6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- 10,00 m minimum des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer ;

- 10,00 m minimum des rives des cours d'eau.

**Article 1AUL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance de toute construction à la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

**Article 1AUL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 1AUL9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 1AUL10 - Hauteur des constructions**

10.1 – La hauteur des constructions sera au maximum de 7,00 m à l'égout du toit.

10.2 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques indispensables dans la zone (relais hertziens, antennes, pylônes) ni aux constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

**Article 1AUL11 - Aspect extérieur**

L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

**Article 1AUL12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit respecter les dispositions de l'article R. 111-6 et doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article 1AUL13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

13.2 - Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés. Leur suppression totale ou partielle pourra toutefois être autorisée dans les cas suivants :

- pour la création d'accès nouveaux, le passage de voies nouvelles ou l'élargissement de chemins existants,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque leur état sanitaire le justifie.

Dans les deux cas, sauf contrainte ou impossibilité technique, on privilégiera des projets prévoyant une conservation maximale des sujets.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AUL14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS..

## ***Règlement de la zone 1AUX***

*La zone 1AUX est une future zone d'activités économiques, réservée aux activités commerciales, artisanales, industrielles ou tertiaires, pouvant comporter des nuisances éventuelles par rapport aux milieux environnants.*

*L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.*

*L'urbanisation se fera sous forme d'opération(s) d'ensemble, en respectant l'orientation d'aménagement.*

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone 1AUX comme à chacune des zones.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1AUX1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. L'ouverture des terrains pour l'accueil des campeurs, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
2. Les nouveaux sièges, bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
3. Les lotissements à usage exclusif d'habitation
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Les dépôts non liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone
6. Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
7. L'installation d'anciens véhicules désaffectés à usage d'habitation ou à tout autre usage
8. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation autorisée dans la zone
9. Les installations et infrastructures liées aux économies d'énergies ou aux énergies renouvelables, profitables aux constructions implantées dans la zone.

#### **Article 1AUX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration à condition de ne pas entraîner de risque ou pollution incompatible avec l'environnement urbain ou naturel
2. Les aménagements et extensions des installations agricoles existantes
3. Les habitations nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activité
4. Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées aux activités implantées dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUX3 - Accès et voirie**

#### **Accès**

- 3.1 – Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 – Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense incendie.
- 3.3 – Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits.
- 3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
- 3.5 – Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.
- 3.6 – Tout nouvel accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdit hors agglomération.

#### **Voirie**

- 3.7 – Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.8 – La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile respectera une largeur minimum de chaussée de 8 m.
- 3.9 – Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article 1AUX4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concernée.

#### **4.2 - Eaux usées**

4.2.1 - Le traitement des eaux usées domestiques doit respecter la conformité au schéma directeur de l'assainissement.

4.2.2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire ;

4.2.3 - Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu chaque fois que possible de façon à raccorder les eaux usées brutes au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci ;

#### **4.2.4 - Eaux résiduaires autres que domestiques (industrielles et artisanales)**

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées doivent être prétraitées préalablement à leur rejet dans le réseau public afin qu'elles soient compatibles avec les capacités d'épuration, et qu'elles ne soient pas susceptibles de causer des difficultés sur le réseau (graisses, dépôts

importants, etc.); leur raccordement se fera sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

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

#### 4.3 - Eaux pluviales

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.

4.3.2 - S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (réseau ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

#### 4.4 - Réseaux divers

4.4.1 - Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité ;

4.4.2 - Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication ;

4.4.3 - Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les réseaux privés le sont obligatoirement ;

4.4.4 - Dans le cas de lotissements à usage d'activités mixtes, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

### **Article 1AUX5 -      *Caractéristiques des terrains***

5.1 - Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement

5.2 - Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

### **Article 1AUX6 -      *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

6.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer :

- de 6,00 m minimum de l'emprise des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

6.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de la règle ci-dessus. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

### **Article 1AUX7 -      *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

La distance de toute construction à la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

### **Article 1AUX8 -      *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***



L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) soient respectées.

#### **Article 1AUX9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

#### **Article 1AUX10 - Hauteur des constructions**

10.1 – La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à 15 mètres sont autorisées, à condition que le faîtage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

10.2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

#### **Article 1AUX11 - Aspect extérieur**

##### **11.1 - Règles générales**

11.1.1 – Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

11.1.2 – Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement, par leurs volumes, leur orientation, le choix des teintes et des matériaux, à leur environnement.

11.1.3 - En bordure de la RD 82, il est demandé d'apporter un soin particulier au traitement architectural des bâtiments tant au niveau des matériaux et des couleurs que de la volumétrie générale.

##### **11.2 – Règles particulières**

###### **11.2.1 - Volumétrie, adaptation au sol**

- Les formes et volumes doivent rester simples. Le niveau du rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel (les constructions sur talus et les levées de terre sont interdites).

###### **11.2.2 – Toitures**

- Le matériau de couverture doit présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement.
- Les plaques métalliques non peintes et les autres matériaux non teintés dans la masse sont interdits.

###### **11.2.3 – Bâtiments**

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents.
- Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement et respecter des contraintes de durée dans le temps. Les couleurs criardes et brillantes sont proscrites, de même que la couleur blanche. Les couleurs sombres sont à privilégier.
- Toutes les façades doivent être traitées avec soin, tant vis-à-vis des voies externes que des voies internes au secteur.

###### **11.2.4 – Architecture contemporaine**

- Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UX 11.1, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle

faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie.

#### **11.2.5 - Clôtures et portails**

- Les clôtures et portails ne doivent pas créer une gêne pour la circulation.
- Les clôtures seront d'une hauteur de 2,00 m maximum, sauf contraintes particulières justifiées.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences de préférence régionales et variées.

### **Article 1AUX12 - Stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale. Et sur le terrain d'assiette du projet.

12.2 - Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage (cf. lexique en annexe).

### **Article 1AUX13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées ;

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de surface affectée à ce stationnement ;

13.3 - Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUX14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## **Règlement de la zone 2AUX**

La zone 2AUX, non équipée, est destinée à accueillir les extensions futures de la zone d'activités existante.

Destinée à une urbanisation à vocation d'activités à long terme, elle est réservée aux activités commerciales, artisanales, industrielles ou tertiaires, pouvant comporter des nuisances éventuelles par rapport aux milieux environnants.

Elle recouvre des terrains à caractère naturel. Les équipements de viabilité n'existent pas à sa périphérie immédiate ou ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification ou une révision du PLU engagée par la collectivité.

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone 2AUX comme à chacune des zones.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 2AUX1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2AUX2.

#### **Article 2AUX2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone

### **SECTIONS II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITES MAXIMALES DE L'UTILISATION DU SOL**

La réglementation applicable pour la zone 2AUX est celle des sections II et III de la zone1AUX.

#### **Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole**

## **Règlement de la zone A**

*La zone agricole comprend les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

*Cette zone englobe deux secteurs à **préserv**er de toute urbanisation :*

- *un secteur A1 recouvre les zones exposées aux risques d'inondation reconnus par le PPRI du Loir aux abords de deux sièges d'exploitation agricole (le Moulin Bessé et Asnières),*
- *un secteur A2 recouvre les secteurs à enjeux autour du bourg (coteaux).*

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone A comme à chacune des zones.*

### **Article A0 - Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol**

#### **I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1° ) L'édification des clôtures autres qu'agricoles est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme.

2° ) Les installations et travaux divers désignés à l'article L 421-2 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager conformément aux dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du même code.

3° ) Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l'urbanisme.

4° ) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

#### **II - Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

#### **Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les installations, constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.), ainsi que leurs extensions, si elles ne présentent pas d'incompatibilité avec le voisinage.
2. Les constructions ou extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants (distance maximale de 100 m). Par

défaut, le logement à usage agricole doit être implanté dans une zone urbaine où la construction de logements est autorisée.

3. Les constructions et installations nécessaires aux activités complémentaires à l'agriculture, si elles sont le complément d'une exploitation agricole existante et si elles sont situées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation (distance maximale de 50 m).
4. Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial et pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article R.123-12-2 du Code de l'urbanisme sont signalés au plan de zonage.
5. La création et l'aménagement d'étangs et de pièces d'eau destinés à l'irrigation, à la lutte contre l'incendie ou à la gestion des eaux pluviales, hors zones humides et/ou inondables, sous réserve de respecter le régime d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que : éoliennes, antennes de télécommunication, transformateurs, châteaux d'eau ; les installations et infrastructures liées aux économies d'énergies ou aux énergies renouvelables.
7. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.
8. Par ailleurs, dans le secteur Ai :

Le secteur Ai correspond à la zone « A » du PPRI du Loir « à préserver de toute urbanisation nouvelle » (zone rouge du plan de zonage du PPRI).

Les constructions, installations et aménagements divers autorisés dans le secteur Ai sont réglementés par le **PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)** du Loir, en tenant compte des différents aléas :

- secteur d'aléa 2 – aléa faible » : Risque de submersion d'une profondeur comprise entre 1,00 et 2,00 m avec vitesse nulle à faible ou d'une profondeur inférieure à 1,00 m avec vitesse marquée ;
- secteur d'aléa 3 – aléa fort : Risque de submersion d'une profondeur supérieure à 2,00 m avec vitesse nulle à faible (< 1,00 m/s) ou d'une profondeur de submersion comprise entre 1,00 et 2,00 m avec vitesse moyenne à forte ;

**Pour chaque aléa le PPRI définit :**

- **Les constructions et installations autorisées,**
- **Les ouvrages et travaux autorisés,**
- **Les conditions d'exploitation des terrains,**
- **Les ouvrages, installations et travaux autorisés soumis à des prescriptions particulières,**
- **Les prescriptions relatives aux travaux sur les biens et activités existants.**

D'une manière générale, les constructions, installations et aménagements autorisés ne doivent pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux, et la sécurité des biens et des personnes.

**9. dans le secteur An :**

Dans le secteur An ne sont autorisées que les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif s'il est impossible de les implanter dans une autre zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A3 - Accès et voirie**

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, etc.

#### **3.2 – Les accès**

3.2.1 - Les dimensions et caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;

##### **3.2.2 – Dans le sous-secteur Ai**

Les remblais nécessaires à la desserte des constructions sont réglementés par le PPRI du Loir (voir en annexe : zone inondable A – secteur d'aléa 1 à 3 – aléa faible à fort) ;

#### **3.3 - Voirie**

3.3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article A4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 – Eau potable**

4.1.1 - Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concernée.

##### **4.1.2 – Dans le sous-secteur Ai :**

Les constructions et installations techniques nécessaires à l'alimentation en eau potable sont réglementées par le PPRI du Loir (voir en annexe : zone inondable A – secteur d'aléa 1 à 3 – aléa faible à fort) ;

#### **4.2 – Eaux usées**

4.2.1 - Le traitement des eaux usées domestiques doit respecter la conformité au schéma directeur de l'assainissement.

4.2.2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe le raccordement des eaux usées domestiques de toute construction nouvelle à ce réseau est obligatoire ;

4.2.3 - Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié ;

4.2.4 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu chaque fois que possible de façon à raccorder les eaux usées brutes au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci ;

4.2.5 - Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ;

##### **4.2.6 – Dans le sous-secteur Ai :**

Les constructions et installations techniques nécessaires à l'assainissement sont réglementées par le PPRI du Loir (voir en annexe : zone inondable A – secteur d'aléa 1 à 3 – aléa faible à fort).

#### 4.3 - Eaux pluviales

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.

4.3.2 – S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (réseau ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

4.3.3 – Dans le sous-secteur Ai :

Les constructions et installations techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont réglementées par le PPRI du Loir (voir en annexe : zone inondable A – secteur d'aléa 1 à 3 – aléa faible à fort).

#### 4.4 – Réseaux divers

4.4.1 – Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité ;

4.4.2 – Dans le sous-secteur Ai : les constructions, installations et aménagements divers nécessaires sont réglementées par le PPRI du Loir (voir en annexe : zone inondable A – secteur d'aléa 1 à 3 – aléa faible à fort).

### **Article A5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement

### **Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à 10,00 m minimum de l'emprise des voies publiques ;
- à 10,00 m minimum des rives des cours d'eau.

6.2 – Sous réserve de ne pas provoquer de gêne pour la visibilité des accès à la voirie ou pour la sécurité, la règle ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas de contraintes techniques ou architecturales
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

### **Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – La distance de tout bâtiment agricole nouveau à la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

7.2 – Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article A9 - Emprise au sol**

Dans le secteur Ai, le règlement du PPRI du Loir s'applique (voir en annexe : zone inondable B – secteur d'aléa 1 – aléa faible).



## **Article A10 - Hauteur des constructions**

10.1 – La hauteur des constructions sera au maximum de :

10.1.1 – constructions à usage d'habitation : R + Combles

10.1.2 – annexes : 4,00 m à l'égout du toit

10.1.3 – bâtiment à usage d'activités : 7,00 m à l'égout du toit.

10.2 – Autres constructions : il n'est pas fixé de règle.

## **Article A11 - Aspect extérieur**

### **11.1 - Règles générales**

11.1.1 – Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

#### **11.1.2 – Dans le secteur Ai :**

Certains éléments concernant l'aspect extérieur (adaptation au sol, ouvertures, ...) sont réglementés par le PPRI du Loir (voir en annexe : zone inondable A – secteur d'aléa 1 à 3 – aléa faible à fort).

### **11.2 – Règles particulières applicables aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

#### **11.2.1 - Volumétrie et adaptation au sol**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de forme. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- Les constructions sur talus et sur les levées de terre sont interdites.
- Dans le sous-secteur Ai : le niveau de plancher est réglementé par le PPRI (voir en annexe : zone inondable A – secteur d'aléa 1 à 3 – aléa faible à fort) ;

#### **11.2.2 – Toitures**

- Les toitures des constructions principales et des annexes isolées présenteront 2 pans, de pente comprise entre 40 et 50 degrés. Les annexes accolées peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant.
- Ouvertures sur toiture : les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.
- Matériaux de toiture : ardoise ou tuile plate traditionnelle de ton patiné (ni brun foncé ni rouge), ou tout autre matériau de même aspect.

#### **11.2.3 – Façades et pignons**

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. La couleur blanche est interdite.
- Dans le sous-secteur Ai : les ouvertures pour la réhabilitation du bâti existant sont réglementées par le PPRI du Loir (voir en annexe : zone inondable A – secteur d'aléa 1 à 3 – aléa faible à fort).
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine sauf dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine défini à l'article 11.2.4.

#### **11.2.4 – Architecture contemporaine**

- Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe A 11.1, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie.

#### **11.2.5 – Clôtures et portails**

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- Dans le secteur Ai : les clôtures sont réglementées conformément aux prescriptions du PPRI (voir en annexe : zone inondable A – secteur d'aléa 1 à 3 – aléa faible à fort).
- Sont interdits les panneaux préfabriqués non enduits, en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les éléments hétéroclites.

#### **11.3 – Règles particulières applicables aux autres bâtiments**

##### **11.3.1 - Volumétrie et adaptation au sol**

- Les formes et volumes doivent rester simples.
- Le niveau du rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

##### **11.3.2 – Toitures**

- Le matériau de couverture doit présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement.
- Sont exclus les plaques métalliques non peintes et les autres matériaux non teintés dans la masse.

##### **11.3.3 – Façades**

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les bardages en bois sont recommandés.
- Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement et respecter des contraintes de durée dans le temps. Les couleurs criardes et brillantes sont proscrites, de même que la couleur blanche. Les teintes sombres seront privilégiées.
- Toutes les façades doivent être traitées avec soin, tant vis-à-vis des voies externes que des voies internes au secteur.

#### **Article A12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article A13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être plantés et aménagés de façon que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## **Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle**

## ***Règlement de la zone N***

*La zone naturelle et forestière N regroupe des 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 de risques ou de nuisances.*

*Elle comprend principalement la vallée du Loir et les espaces boisés de la commune, ainsi que des espaces épars à caractère naturel. Elle englobe trois secteurs :*

- *Nh, réparti dans les hameaux et écarts, dans lequel des constructions peuvent être autorisées sous conditions ;*
- *NL, destiné à accueillir les activités culturelles, de loisirs et de tourisme ;*
- *Ni, recouvrant les zones exposées aux risques d'inondation à préserver de toute urbanisation reconnus par le PPRI du Loir.*

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone N comme à chacune des zones.*

### **Article N0 - Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol**

#### **I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1.1 - L'édification des clôtures autres qu'agricoles est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme.

1.2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article L 421-2 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager conformément aux dispositions des articles R 421-19 à R 421-25 du même code.

1.3 - Les démolitions sont soumises à permis conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l'urbanisme.

1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

#### **II - Défrichement**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

#### **Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **1. Sont autorisés en zone N :**

1a. Les équipements publics d'intérêt général, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones ; les affouillements et exhaussements du sol liés à des équipements publics à l'exception des zones humides.

1b. Les constructions et installations liées à la découverte et à la mise en valeur des

sites.

1c. Les équipements et installations liés et nécessaires à l'exploitation forestière.

1d. Les abris pour animaux d'une surface maximale de 30 m<sup>2</sup>.

1e. Les annexes isolées d'une superficie maximale de 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 3,00 m maximum au faîtage, à proximité de la construction principale (30 m maximum).

1f. La création et l'aménagement d'étangs et de plans d'eau destinés à la lutte contre l'incendie ou à une activité économique (irrigation, pisciculture), hors zone inondable et hors zones humides, à condition que leur caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel.

## 2. Par ailleurs sont autorisés dans le secteur Nh :

2a. L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes :

- l'extension de la construction principale existante dans la limite de 30% de la SHOB existante à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes isolées d'une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> de SHOB, sur les parcelles ayant déjà une habitation principale, et à proximité de la construction principale (30 m maximum) ;
- les piscines à proximité de l'habitation principale (30 m maximum)

2b. Le changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement des constructions existantes ;

2c. Le changement de destination à usage d'activités, à conditions que les activités soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que le changement de destination ne nécessite pas de renforcement de la voirie et des réseaux ;

2d. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à la gestion forestière et à l'agriculture.

2e. Les sous-sols enterrés au niveau du terrain naturel.

## 3. Par ailleurs, dans le secteur Ni :

La zone Ni correspond à la zone « A » du PPRI du Loir « à préserver de toute urbanisation nouvelle » (zone rouge du plan de zonage du PPRI).

Les constructions, installations et aménagements divers autorisés dans la zone Ni sont réglementés par le **PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)** du Loir, en tenant compte des différents aléas :

- Secteur d'aléa 1 – aléa faible : Risque de submersion d'une profondeur inférieure à 1,00 m sans vitesse marquée ;
- Secteur d'aléa 2 – aléa faible : Risque de submersion d'une profondeur comprise entre 1,00 et 2,00 m avec vitesse nulle à faible OU d'une profondeur inférieure à 1,00 m avec vitesse marquée ;
- Secteur d'aléa 3 – aléa fort : Risque de submersion d'une profondeur supérieure à 2,00 m avec vitesse nulle à faible (< 1,00 m/s) OU d'une profondeur de submersion comprise entre 1,00 et 2,00 m avec vitesse moyenne à forte ;
- Secteur d'aléa 4 – aléa très fort : Risque de submersion d'une profondeur

supérieure à 2,00 m avec une vitesse moyenne à forte.

Pour chaque aléa, le PPRI définit :

- Les constructions et installations autorisées,
- Les ouvrages et travaux autorisés,
- Les conditions d'exploitation des terrains,
- Les ouvrages, installations et travaux autorisés soumis à des prescriptions particulières,
- Les prescriptions relatives aux travaux sur les biens et activités existants.

D'une manière générale, les constructions, installations et aménagements autorisés ne doivent pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.

4. Par ailleurs sont autorisés dans le secteur NL :

- 4a. Les constructions et installations à vocation d'activités de loisirs, culturelles et/ou pédagogiques en lien avec la nature, ainsi que les aires de stationnement liées à ces installations
- 4b. Les extensions des constructions existantes liées et nécessaires aux activités autorisées dans le secteur
- 4c. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et installations autorisées dans le secteur.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 - Accès et voirie**

3.1 – Les accès :

3.1.1 - Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité ;

3.1.2 – Dans le secteur Ni

Les remblais nécessaires à la desserte des constructions sont réglementés par le PPRI du Loir (voir en annexe).

3.2 – La voirie :

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La desserte des espaces forestiers devra permettre le transport du bois.

### **Article N4 - Desserte par les réseaux**

4.1 – Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concernée ;

4.1.2 – Dans le secteur **Ni** :

Les constructions et installations techniques nécessaires à l'alimentation en eau potable sont réglementées par le PPRI du Loir (voir en annexe) ;

4.2 – Eaux usées

4.2.1 - Le traitement des eaux usées domestiques doit respecter la conformité au schéma directeur de l'assainissement.

4.2.2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire ;

4.2.3 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu chaque fois que possible de façon à raccorder les eaux usées brutes au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci ;

4.2.4 - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ;

4.2.5 – Dans le secteur **Ni** :

Les constructions et installations techniques nécessaires à l'assainissement sont réglementées par le PPRI du Loir (voir en annexe) ;

4.3 - Eaux pluviales

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.

4.3.2 – S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (réseau ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

4.3.2 – Dans le secteur **Ni** :

Les constructions et installations techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont réglementées par le PPRI du Loir (voir en annexe) ;

4.4 – Réseaux divers

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.

**Article N5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement

**Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 – Cas général :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10,00 m minimum de l'emprise des voies.

6.2 – En secteur Nh :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions

existantes peuvent être implantées en limite ou à 3 m minimum de l'emprise des voies existantes, à élargir ou à créer. En cas de retrait, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'ordonnancement de fait sur les parcelles voisines.

6.3 – Exceptions : sous réserve de ne pas provoquer de gêne pour la visibilité des accès à la voirie ou pour la sécurité, la règle ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas de contraintes techniques ou architecturales
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

#### **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – La distance de toute construction nouvelle à la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

7.2 – Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

7.3 – Dans le secteur Nh, lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 4 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

#### **Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N10 - Hauteur des constructions**

10.1 – Dans la zone N, la hauteur des annexes autorisées sera au maximum de 3,00 m à l'égout du toit.

10.1.1 – constructions à usage d'habitation : R + Combles

10.1.2 – annexes : 4,00 m à l'égout du toit

10.1.3 – bâtiment à usage d'activités : 7,00 m à l'égout du toit.

10.2 – Dans les secteurs NH et Ni, la hauteur des annexes autorisées sera au maximum de 4,00 m à l'égout du toit.

#### **Article N11 - Aspect extérieur**

##### **11.1 - Règles générales**

11.1.1 – Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1.2 – Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement, par leurs volumes, leur orientation, le choix des teintes et des matériaux, à leur environnement.

11.1.3 – Dans le sous-secteur Nhi :

Certains éléments concernant l'aspect extérieur (adaptation au sol, ouvertures, ...) sont réglementés par le PPRI du Loir (voir en annexe : zone inondable B – secteur d'aléa 1 – aléa faible).



## 11.2 – Règles particulières

### 11.2.1 - Volumétrie, adaptation au sol

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de forme. Les constructions sur talus et les levées de terre sont interdites.
- Dans le sous-secteur Ni : le niveau de plancher est réglementé par le PPRI (voir en annexe : zone inondable A – secteur d'aléa 1 à 4 – aléa faible à très fort) ;

### 11.2.2 – Toitures

- Les toitures des constructions principales et des annexes isolées présenteront 2 pans, de pente comprise entre 40 et 50 degrés.  
Les annexes accolées et les constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant et/ou de pentes différentes.
- Ouvertures sur toiture : les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.
- Matériaux de toiture : ardoise ou tuile plate traditionnelle de ton patiné (ni brun foncé ni rouge), ou tout autre matériau de même aspect.

### 11.2.3 – Façades et pignons

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. La couleur blanche est interdite.
- Dans le sous-secteur Ni : les ouvertures pour la réhabilitation du bâti existant sont réglementées par le PPRI du Loir (voir en annexe : zone inondable A – secteur d'aléa 1 à 4 – aléa faible à très fort).
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leurs style et matériaux d'origine, en particulier :
  - Les façades en pierre de taille et moellons, enduites à la chaux avec incorporation de sables locaux
  - Les modénatures en pierre (corniches, bandeaux, angles, encadrements de baies)
  - Les menuiseries en bois peint (fenêtres, portes et volets)
  - Les contrevents en bois peint.
- Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans le cas de projet d'architecture innovante et adaptée à la situation ou de recherche d'économie d'énergie définis à l'article 11.2.4.
- Les éléments extérieurs de régulation de la température et de production d'énergie (climatisation, pompes à chaleur) ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

### 11.2.4 – Architecture contemporaine

- Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe N 11.1, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie.

### 11.2.5 – Clôtures et portails

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- Dans le sous-secteur Ni : les clôtures sont réglementées conformément aux prescriptions du PPRI (voir en annexe : zone inondable A – secteur d'aléa 1 à 4 – aléa faible à très fort).

## **Article N12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et implantés sur le même terrain de cette construction.

### **Article N13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

13.2 - Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ;

13.2 - Les dispositions des articles L 130-1 du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

13.3 - Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les alignements de conifères sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

13.4 – Dans le sous-secteur Ni : les plantations d'arbres de haute-tige et le dépôt de matière encombrante est réglementé par le PPRI (voir en annexe : zone inondable A – secteur d'aléa 1 à 4 – aléa faible à très fort)

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur NL est fixé à 0,15.

Il n'est pas fixé de COS dans les autres secteurs.

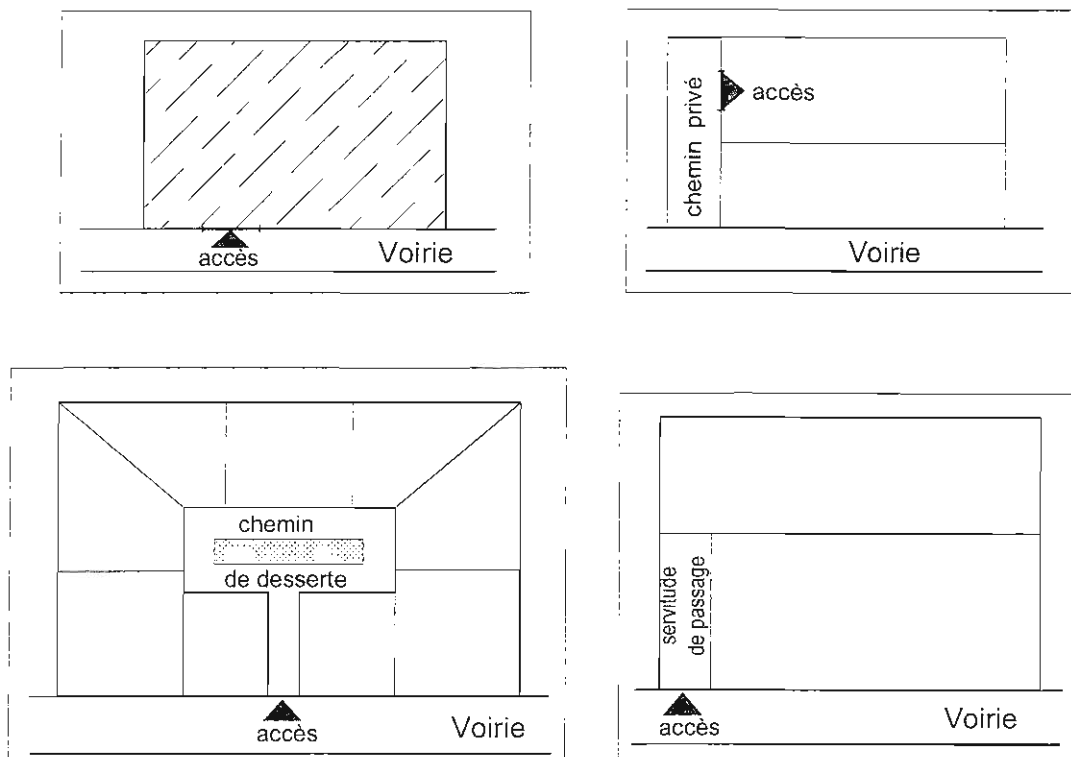
# LEXIQUE

Nota : ce lexique est proposé sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires postérieures à sa rédaction.

## ACCES :

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière\* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa 1<sup>er</sup> :



*"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."*

## ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel conformément aux prescriptions de l'article L.112-1, al. 1 du Code de la Voirie Routière :

*"L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel."*

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiétements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

## **ANNEXE**

Une annexe est une construction de moins de 20 m<sup>2</sup> accolée à l'habitation ou isolée de celle-ci : garage, cellier, véranda, ...

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ( C.O.S.)**

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Les passages privés détenus en indivision n'entrent pas dans la surface du terrain.

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, l'article L.127-1 al.2 du Code de l'Urbanisme dispose que le constructeur n'est plus tenu de verser une participation :

*"La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité."*

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

## **DEMOLITION DE CONSTRUCTIONS :**

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre (les travaux ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur) ;
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :**

Il ne faut pas confondre les notions de destination et d'affectation des constructions.

**La notion de destination** des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols.

Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. Il doit d'ailleurs exister une nécessaire cohérence entre le

rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

**Les notions d'affectation, voire d'utilisation,** concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur.

C'est l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait, ainsi que les activités pouvant s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des dispositions relatives au changement d'affectation assujéti aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

En résumé :

- **La destination** d'un immeuble concerne la construction de celui-ci et son intégration dans un ensemble d'urbanisation.
- **L'affectation** d'un immeuble recouvre l'usage qui en est fait : immeuble à usage de logement, à usage professionnel, etc.

### **EMPRISE AU SOL :**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

### **FONDS DE PARCELLES :**

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

### **HAUTEUR D'IMMEUBLE :**

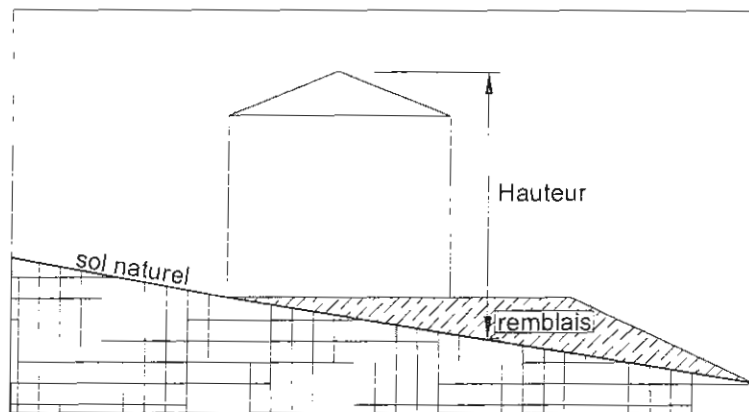
Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du P.L.U. :

- **Le faîtage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent

dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet (cf. schéma ci-après).



### LOTISSEMENTS ANCIENS :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions déterminées par l'article R.315-36 du Code de l'Urbanisme, l'article L.315-8 de ce même code dispose que le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

### OPERATIONS GROUPEES :

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement ;
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

### STATIONNEMENT

#### Normes minimales de stationnement à respecter par fonction

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- 1 place par logement jusqu'au type 3 ;
- 2 places par logement au dessus du type 3.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités :

- *Pour les constructions à usage de bureau* : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre ;