



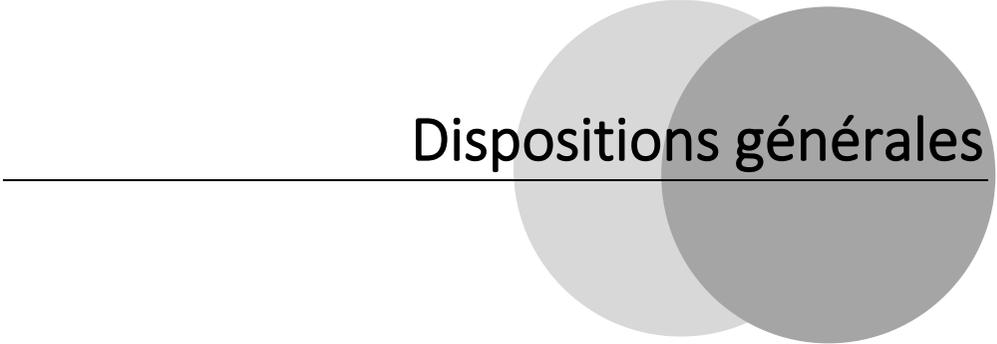
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REGLEMENT ECRIT

Document approuvé le 12 mai 2025

Dispositions générales	3
Dispositions applicables à toutes les zones	10
Volet réglementaire	11
Protection du patrimoine naturel et bâti	12
Volet relatif aux risques.....	15
Dispositions applicables aux zones urbaines	16
Zone UA.....	17
Zone UB.....	33
Zone UC.....	48
Zone UD	64
Zone UH	77
Zone UE.....	91
Zone UX.....	102
Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	113
Zone 1AUB2.....	114
Zone 1AUC.....	128
Zone 1AUX.....	143
Zone 2AU.....	153
Dispositions applicables aux zones naturelles	154
Zone N.....	155

Dispositions applicables aux zones agricoles	170
Zone A	171
Annexes réglementaires	186



Dispositions générales

Champs et modalités d'application territoriale du document

« Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique à la totalité du territoire du Grand Châteaudun, soit les communes suivantes :

- Brou ;
- Chapelle-Guillaume ;
- Châteaudun ;
- Cloyes-les-Trois-Rivières ;
- Vald'Yerre
- Conie-Molitar ;
- Dampierre-sous-Brou ;
- Donnemain-Saint-Mamès ;
- Gohory ;
- Jallans ;
- La Bazouche-Gouët ;
- La Chapelle-du-Noyer ;
- Logron ;
- Marboué ;
- Moléans ;
- Moulhard ;
- Saint-Christophe ;
- Saint-Denis-Lanneray ;
- Thiville ;
- Unverre ;
- Villampuy ;
- Villemaury ;
- Yèvres ».

Extrait du rapport de présentation.

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

Les règles générales d'urbanisme

« Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal se substituent aux dispositions antérieures des Plans d'Occupation des Sols et Plans Locaux d'Urbanisme ainsi qu'aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les articles suivants sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- **L'article R.111-2** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;
- **L'article R.111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
- **L'article R.111-21** : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».
- **L'article R.111-26** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement » ;
- **L'article R.111-27** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

La réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles

« Les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles s'appliquent ».

Les servitudes d'utilité publique

« Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- *Les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;*
- *Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;*
- *Les servitudes relatives à la Défense nationale ;*
- *Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.*

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont annexées au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant. »

Extrait du rapport de présentation

Les périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme

« Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- *Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;*
- *Les Servitudes d'Utilité Publique ;*
- *Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. »*

Division du territoire en zones règlementaires

« Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- Les zones urbaines (indiquées U,) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones à urbaniser (indiquées AU), concernent les « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code l'Urbanisme) ;
- Les zones agricoles (indiquées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code l'Urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 du Code l'Urbanisme). »

Extrait du rapport de présentation

Adaptations mineures

« Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Ces adaptations mineures :

- ne peuvent pas concerner les articles 1 et 2 des différentes zones du présent règlement ;
- ne peuvent pas être cumulées ;
- doivent déroger à la règle de manière très limitée ;
- doivent être motivées dans la décision délivrée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. » Extrait du rapport de présentation.

Constitution du dossier réglementaire

- « Règlement écrit,
- Règlement graphique,
- Livret des OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) ».

Extrait du rapport de présentation.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés aux plans de zonages doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à l'OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement (en cas de divergence, ce sont les règles les plus contraignantes qui seront appliquées).

Les emplacements réservés

Le PLUi localise les emplacements réservés nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué sur les plans de zonages, par une lettre suivie d'un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

1. En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

Les espaces boisés classés

Certains terrains indiqués sur les plans du règlement graphique, sont concernés par une trame EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les espaces boisés non classés

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés non classés suivants :

- les bois appartenant à un massif inférieur à 0,5 ha pour les communes situées dans les régions agricoles Beauce et Beauce-Dunoise, et 4 ha dans le reste de la communauté de communes (Cf Arrêté préfectoral du 10/11/2005),
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation principale,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans (hors boisement compensateur).

Règlementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés sont donc susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et, de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941) et à la DRAC (service archéologie).

Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLUi qui s'applique.

Démolitions, clôtures

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de monuments historiques, et dans les sites et dans les secteurs énoncés par délibération des conseils municipaux pris en application du Code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au Code de l'urbanisme :

- dans les périmètres de protection de monuments historiques
- dans les zones sujettes à des risques d'inondations
- dans les zones définies par délibérations des conseils municipaux prises en application du code de l'urbanisme

Reconstructions à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme intercommunal en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLUi apporte les prescriptions suivantes :

- Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLUi en vigueur.

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité :

Les ouvrages techniques du réseau public de transport d'électricité expressément sont autorisés dans l'ensemble des zones du PLUi.

Dispositions particulières à l'ensemble des zones du PLUi :

Pour les lignes électriques HTB :

o s'agissant des occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions : les ouvrages RTE correspondant à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement de services publics sont autorisés,

o s'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : les constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble des zones,

o s'agissant des règles de hauteur des constructions : la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones,

o s'agissant des règles de prospect et d'implantation : elles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,

o s'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol pour toutes les zones concernées : les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE,

Pour les postes de transformation :

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôture – aspect extérieur et emprise au sol des constructions – performance énergétique et environnementale des constructions – desserte des terrains par la voie publique – conditions de desserte par les réseaux publics – implantations par rapport aux voies publiques – implantations par rapport aux limites séparatives – aux aires de stationnement – aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE.

Dispositions concernant les nuisances sonores

Dans l'ensemble des zones du PLUi, les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur relatives à l'isolement acoustique.

Dispositions applicables à toutes les zones

Volet réglementaire

OCCUPATION DU SOL

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone A et N

Sur les plans du règlement graphique ont été identifiés des bâtiments dans les zones A et N.

Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N.

Pour ces éléments, le changement de destination doit respecter le caractère traditionnel de la construction.

« Conformément au code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme :

- de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole ;
- de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone Naturelle. »

Extrait du rapport de présentation

En zone urbaine, à urbaniser et au sein des STECAL

En zone urbaine, à urbaniser et au sein des STECAL, les changements de destination sans identification sur le plan de zonage sont autorisés. Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère et les destinations de la zone.

Protection du patrimoine naturel et bâti

Dispositions relatives aux sites et éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Dispositions générales applicables à l'ensemble des éléments de patrimoine végétal identifiés au PLUi

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel, identifié au règlement graphique, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont autorisés les travaux de gestion courante (taillages de formation, taillages doux, élagage des branches basses...) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni des perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Les haies et alignement d'arbres protégés

Pour ces éléments :

- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers ou d'alignements d'arbres et non à la gestion courante des haies ou arbres (recepape, balivage...).

Les protections paysagères

« Le règlement graphique localise des vergers et des parcs arborés à préserver en raison de leur intérêt paysager et écologique. Ces sites arborés sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent et leur intérêt paysager doit être maintenu ».

Toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite.

Les clôtures avec des soubassements devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Sont proscrits les coupes ou abattages des arbres, sauf :

- les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations,
- les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations supprimées doivent être remplacées :

- sur place ou en continuité,
- par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées.

Des coupes et abattages pourront être autorisées sur une partie des plantations protégées à condition :

- que les plantations supprimées soient remplacées, en continuité des plantations existantes conservées, par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées,
- et de ne pas dénaturer les caractéristiques conférant l'intérêt du site.

Les zones humides

Les zones humides participent au bon fonctionnement de la trame verte et bleue. Ces éléments contribuent également à la qualité paysagère du territoire et à la régulation des eaux de pluie.

Ne sont admis en cas de découverte de zones humides avérées lors des projets que :

- les actions et aménagements visant la gestion, l'entretien, la pérennisation, la remise en bon état ou la mise en valeur des zones humides ;
- les installations légères et les aménagements légers qui participent à la préservation et à la valorisation des milieux (pédagogique, touristique) ».

Concernant la commune d'Unverre, en cas de confirmation de présence de zones humides sur les sites de projet, la séquence Eviter/ Réduire / Compenser devra obligatoirement être mise en œuvre.

Les mares et plans d'eau

Les mares et plans d'eau identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité. Ces règles ne s'appliquent pas au bassin de rétention, piscine à vague, bassins techniques, STEP, ... qui ne sont pas des mares ou plans d'eau.

Toutefois des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés :

- par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare ;
- par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare.

Il est dispensé de déclaration préalable de travaux :

- Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre,
- La taille des arbres riverain en bord de la mare,
- L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables).

Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares :

- D'introduire des espèces exotiques envahissantes ;
- De procéder à un empoisonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisir).

Dispositions relatives au patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dispositions générales applicables à l'ensemble des éléments de patrimoine bâti identifiés au PLUi

Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La démolition des bâtis identifiés étant interdite.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. Par ailleurs, au regard de la qualité patrimoniale des bâtiments repérés, toute isolation par l'extérieur sera interdite.

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport « plein/vide », modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

Les prescriptions pourront être adaptées dans le cadre d'un parti architectural de qualité s'intégrant dans le site.

Cette disposition permet de ne pas restreindre les projets contemporains cohérents.

Patrimoine bâti linéaire (murs, etc...)

Les démolitions des murs, repérés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est interdite sauf :

- en cas de reconstruction à l'identique sur place ou en continuité,
- en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 5 mètres* de largeur (*sauf contraintes techniques particulières : accès d'engins agricoles...).

Volet relatif aux risques

RAPPELS

« Le territoire est concerné par plusieurs risques qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de protéger les biens et les personnes :

- Les risques d'inondations :
 - Par débordement de cours d'eau,
 - Par remontée de nappes.
- Les risques associés aux mouvements de terrain :
 - Retrait et gonflement des argiles
 - Chutes de blocs » Extrait du rapport de présentation

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Dispositions relatives au risque d'inondation

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Certaines communes sont concernées par l'application du PPRi DU Loir de Saumeray à Romilly-sur-Aigre. Sur ces communes s'appliquent les dispositions réglementaires de ce document.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes

En zone de débordement de nappe

Toute nouvelle construction est interdite.

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

De manière générale, en raison de la sensibilité des terrains, les sous-sols sont interdits sur les secteurs soumis au risque de remontée de nappes.

Dispositions relatives au risque mouvement de terrain

La commune de Châteaudun est concernée par l'application du PPRMT. Les dispositions réglementaires de ce document s'y appliquent.

Retrait et gonflement des argiles

Le territoire est sujet à un risque de mouvement de terrain en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique de la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Chutes de blocs

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à un risque de chutes de blocs. Les constructions devront justifier de la prise en compte de ce risque à travers des études permettant d'écarter les risques et à travers des dispositions constructives appropriées. En l'absence de garanties suffisantes au regard de ce risque, les nouvelles constructions seront refusées.

Dispositions applicables aux zones
urbaines

Zone UA

UA : zone urbaine dense de centre-ville

« Elle correspond au centre historique de Châteaudun, Marboué, Donnemain-Saint-Mamès, Arrou (commune historique), Courtalain (commune historique), Brou, Cloyes-sur-le-Loir (commune historique), La Bazoches-Gouët et Yèvres.

Caractéristiques

« Zone urbaine à caractère historique regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, immeubles de ville), des équipements publics, des commerces et des services.

Ce tissu dense est marqué par des fronts bâtis le long des rues et des constructions avec trois ou quatre 4 niveaux habitables. Il présente également une forte valeur patrimoniale liée au bâti historique traditionnel » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales des cœurs historiques. Permettre une densification qui s'inscrit dans le cadre bâti existant tout en maintenant l'ambiance urbaine des centres-villes et centres-bourgs historiques. » Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, plusieurs sous-zones ont été mises en place :

- UA1 qui concerne la commune de Châteaudun, Cloyes-sur-le-Loir (commune historique), Brou et Yèvres.
- UA2 qui concerne la commune de Donnemain-Saint-Mamès, Arrou (commune historique), Courtalain (commune historique), et la Bazoches-Gouët.
- UA3 qui concerne spécifiquement la commune de Marboué.

Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		(1)	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(1)	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		(1)	
	Lieu de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		(1)	
	Entrepôt		(1)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- (1) Sont autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...) :

- Les constructions à destination de commerce de gros, sauf pour la commune de Brou
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration préfectorale
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, sauf pour la commune de Brou
- Les équipements sportifs sauf pour la commune de Brou
-

Les constructions destinées aux entrepôts sont autorisées, à condition d'être liées à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi, et que la construction d'origine ait été construite conformément aux règles en vigueur à l'époque.

Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols, sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions. Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Destinations et sous destinations interdites

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant, en particulier les dépôts de véhicules.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable ;

Mixité fonctionnelle

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

- Les vitrines commerciales ainsi que les services (aides à la personnes, services publics, ...) existants doivent être maintenues.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitat n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

Généralités

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries / espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue doit être géré par un mur de soutènement.

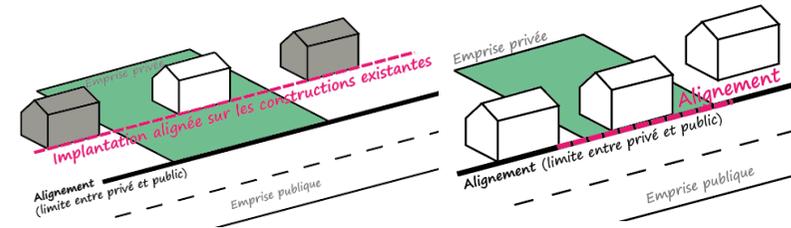
Les dispositions de l'ensemble de cette section ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur relatif à l'isolement acoustique.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher >12 m² par rapport aux emprises publiques

En zone UA, à l'exception de la commune de Brou, les constructions doivent s'implanter soit :

- A l'alignement du bâti existant le plus proche de la voirie,
- En alignement avec les emprises publiques.



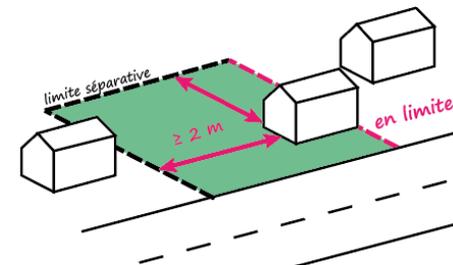
Pour les constructions en retrait, la continuité de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont les caractéristiques sont précisées dans l'article relatif aux clôtures.

En zone UA, pour la commune de Brou, l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies n'est pas réglementée. Les saillies ou encorbellements sur le domaine public ou privé des voies et sur les marges de recul sont autorisés, à condition de ne pas excéder 0,8 mètre d'épaisseur, et que leur partie inférieure se situe à au moins 4,3 mètres au-dessus du sol naturel.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher >12 m² par rapport aux limites séparatives

En zone UA, à l'exception de la commune de Yèvres, les constructions doivent :

- S'implanter sur au moins une limite séparative ;
- Respecter une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives en cas de retrait.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

En zone UA, pour la commune de Yèvres, l'implantation des constructions doit :

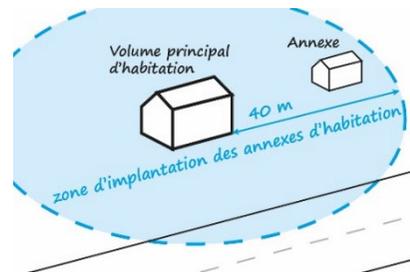
- Être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle,
- Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
- Ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Implantation des annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12m²

Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives sans distance de retrait minimum imposée, sauf à Brou où un retrait d'un mètre minimum doit être respecté en cas de retrait.

Implantation des annexes à cheval sur un zonage U et A/N

Pour les unités foncières situées à cheval sur un zonage U et A/N, les annexes aux habitations peuvent être implantées dans l'unité foncière à une distance maximale de 40 mètres, comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



L'emprise au sol de l'ensemble des constructions doit respecter les règles d'emprises au sol fixées par le règlement de la zone U définies ci-après.

Les extensions des bâtiments doivent être réalisées dans la continuité du bâti existant.

Implantation des constructions sur une même propriété

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

En zone UA1 et UA3, à l'exception de la commune de Yèvres, le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

En zone UA1, pour la commune de Yèvres, l'implantation des constructions doit :

- Être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle,
- Permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
- Ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

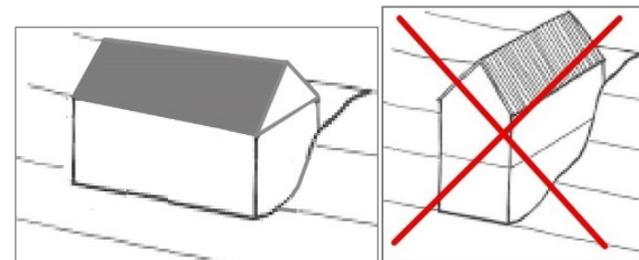
En zone UA2, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

Implantation des constructions sur le terrain

L'implantation des constructions doit être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et respectueuse de l'architecture traditionnelle.

Un soin particulier doit être apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

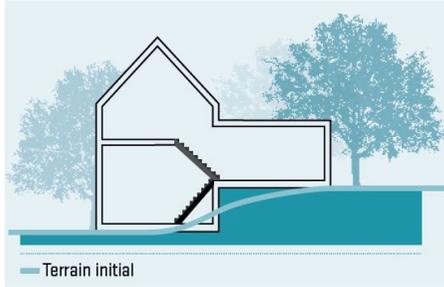
La construction principale doit être implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).



Implantation à privilégier

Implantation proscrite

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

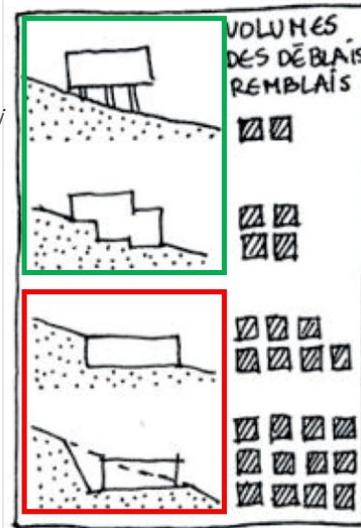


Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

Les remblais et les déblais doivent être réduits autant que possible, de façon à conserver le profil naturel du terrain. Les talus créés doivent respecter une pente maximale de 1 pour 3 (33% de pente maximum).

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à privilégier

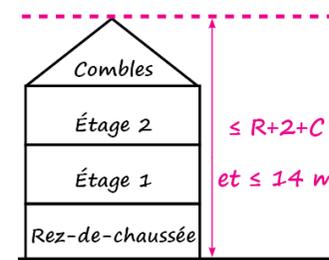
Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter



Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plateformes importantes sont interdites. Un soin particulier doit être apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

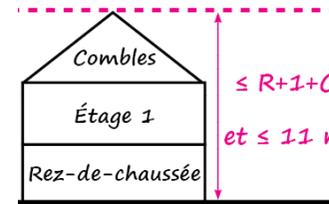
Hauteur des constructions

Hauteur maximale :



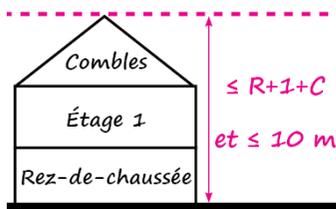
En zone UA1, à l'exception de la commune de Brou, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 14 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 2 étages + combles ou RDC + 3 étages), le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

En zone UA1 pour la commune de Brou, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 14 mètres au faîtage (RDC + 2 étages + combles ou RDC + 2 dans le cas de toit terrasse sans dépasser la hauteur de l'égout de la partie pentue). Le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.



En zone UA2, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 11 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 étage + combles ou RDC + 2 étages), le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

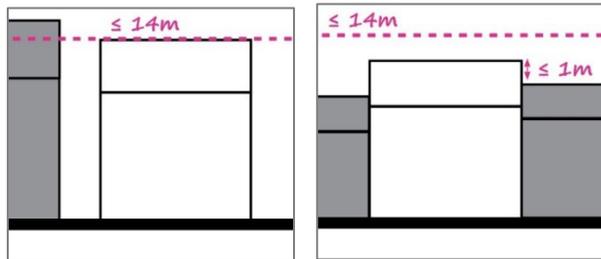
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



En zone UA3, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 10 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 étage + combles ou RDC + 2 étages), le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Lorsque la construction s'inscrit dans un alignement de fait, la hauteur autorisée doit être comparable à celle des constructions mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1m, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus.

Exemples de hauteurs possibles



Terrains en pente et remodelés :

Dans le cas de terrains en pente, la cote du milieu de la construction sert de référence.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc) à condition d'avoir un impact visuel limité depuis la rue.

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable sont exclus du calcul de la hauteur maximale des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit,

Les projets présentant une architecture contemporaine peuvent être admis à condition de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain environnant.

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En cas de topographie prononcée, le déblai doit être préféré au remblai. Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

De manière générale, les façades en pierres de taille doivent rester apparentes et les murs en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Matériaux de façades

Les matériaux de construction doivent présenter une qualité, un aspect et une teinte, semblables ou au moins compatibles avec les matériaux traditionnellement utilisés dans la région.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celle-ci..

Les façades doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à l'aide de pigments naturels, soit recouvertes d'une peinture minérale, à l'exception des façades réalisées en matériaux destinés à être apparents. L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à condition que les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

La teinte de ces enduits ou peintures doit s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte naturelle dans les tons ocrés), à l'exclusion des teintes vives et criardes et du blanc pur.

Les revêtements peuvent faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

Les teintes des enduits et peintures peuvent s'appuyer sur la palette de couleur ci-après :

Teintes dominantes



Teintes secondaires



L'usage de matériaux en bois en façade est possible pour les constructions principales, de même que pour les extensions et les annexes aux constructions existantes.

Matériaux de toitures

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Ils doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o L'ardoise ou la tuile plate de ton brun rouge ;
 - o Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelle, à l'exclusion des tôles (ondulées, translucides, plates) ;
 - o Peut également être admis, au cas par cas, l'usage du bac acier, du zinc et du cuivre de manière ponctuelle afin de rechercher une qualité esthétique et architecturale mais, ne pourra pas être utilisé pour l'intégralité de la toiture ;
 - o Les toitures végétalisées.
- Pour les annexes, les extensions et les constructions à usage professionnel, tels qu'ateliers, hangars :
 - o Tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
 - o Le bac acier ou matériau d'aspects similaire est permis ;
 - o Pour les annexes est proscrit le feutre bitumé, à l'exception des bardeaux d'asphalte.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Formes et volumes

Les toitures des volumes principaux doivent tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

En zone UA₂, sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
- A quatre pentes dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;
- Les toitures terrasses et monopentes dans les conditions définies ci-dessous.

En zone UA, pour la commune de Châteaudun les toitures terrasses et monopentes sont interdites, sauf dans les cas suivants :

- Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m² d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UA, pour les communes de Brou et de Cloyes-sur-le-Loir :

- Les toitures terrasses ou monopentes peuvent être réalisées sur au plus 50% de l'emprise au sol de la construction et de ne pas comporter des excroissances techniques visibles depuis l'espace public.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Clôtures en emprise publique

Généralités

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité depuis les voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

En zone inondable, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites.

En zone UA, à l'exception de la commune de Brou :

- les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle doit être poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.
- les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Sauf contraintes techniques spécifiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre maximum. Une hauteur différente pourra être autorisée lors de la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton au-delà de 25 cm sauf pour Yèvres où la hauteur peut atteindre 50 cm ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades (en bois, ...), pare-vues, brise-vues en tissu ou imitation haie ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation, à l'exception de l'entretien d'une haie vive.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Pour les communes de **Châteaudun et de Cloyes-sur-le-Loir**, les clôtures sur rue sont constituées :

- D'un mur bahut dont la hauteur est comprise entre 80 centimètres et 1,2 mètre, surmontés d'éléments à claire-voie. Ces dernières pourront être doublées ou non de haies vives.
- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse.

Pour la commune de **Brou**, les clôtures sur rue sont constituées :

- D'un mur bahut dont la proportion de 1/3 pour la partie basse pleine et 2/3 pour la partie haute ajourée devra être respectée.
- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse.

Pour la commune de **Yèvres**, les clôtures sur rue sont constituées :

- De dispositif à claire-voie (type grillage simple ou rigide) ;
- D'un mur bahut surmonté ou non d'éléments à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,8m.

Pour les **autres communes**, les clôtures sur rue sont constituées :

- D'un mur bahut dont la hauteur est comprise entre 80 centimètres et 1,2 mètre, surmontés d'éléments à claire-voie. Ces dernières pourront être doublées ou non de haies vives.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum.

Toutes les sortes de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures doivent être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et équipements techniques

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle doivent être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En complément des règles édictées pour l'implantation des panneaux solaires, il est demandé de se référer au Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, en annexes du PLUi.

En zone UA, à l'exception de la commune de Cloyes-sur-le-Loir, dans le cas d'implantation de panneaux solaires, les capteurs solaires sont soit entièrement intégrés à la couverture, soit posés au plus près de la couverture. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

En zone UA, pour la commune de Cloyes-sur-le-Loir, dans le cas d'implantation de panneaux solaires, les couvertures peuvent comporter des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques (les tuiles photovoltaïques pourront être autorisées), sous réserve :

- Qu'ils ne soient pas en covisibilité avec un monument historique classé,
- Qu'ils soient de couleur identique à la couverture,

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Qu'ils soient intégrés à la couverture ou au plus près de la couverture en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- Qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures en toiture et façade,
- Que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Les paroboles ne doivent pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu ou en harmonie en termes de teinte avec la construction qui les porte.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel, etc.) sont prioritairement enterrées ; si cela s'avère impossible, leur implantation fait l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, ...) visibles de l'extérieur doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Dans le cas d'une rénovation, les éléments techniques doivent être intégrés au mieux à la construction existante.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, ...) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspects et de teinte.

Emprise au sol et coefficient de perméabilité

En **zone UA**, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- **En zones UA1 et UA2 :**
 - o Emprise au sol maximale des constructions : Non règlementée ;
 - o Coefficient de perméabilité minimale : 25% des espaces libres
- **En zones UA3 :**
 - o Emprise au sol maximale des constructions : 50% de l'unité foncière ;
 - o Coefficient de perméabilité minimale : 40% des espaces libres

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

Espace libre et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

En complément, un arbre doit être planté pour chaque tranche de 100 m² d'espace libre.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues. Les nouvelles plantations doivent obligatoirement utiliser des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe).

Les aires de stationnement peuvent avantageusement être intégrées à leur environnement grâce à des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les plantations doivent être réalisées de façon que les branches des végétaux arrivés à maturité n'empiètent pas sur la voie publique.

Exemple pour une unité foncière de 1000m² en zone UA1 ou UA2 :



Le stationnement

Généralités

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols doivent être privilégiés. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Un traitement paysager est requis pour les aires de stationnement de plus de 6 places. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² d'espace de stationnement.

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme (sous réserve de justifications apportées par le porteur de projet), celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires, dans un rayon maximum de 100 mètres autour de la construction ou de l'opération d'aménagement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- **A Châteaudun :**
 - o 1 place / 80 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.
- **Pour les autres communes :**
 - o 1 place / 60 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation

Pour les constructions existantes

En cas d'extensions de construction existante ou de réhabilitation, seules les opérations engendrant la création de surfaces de planchers supplémentaires sont soumises à l'obligation de créations de places de stationnement dans les proportions édictées ci-avant.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries, il doit être aménagé au moins :

- une aire de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60m² et 99m² de surface de plancher ;
- une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions hôtelières sur la commune de Châteaudun, une place de stationnement doit être créée pour 5 chambres.

Pour les changements de destination

Pour les changements de destination sans création de surface et dans la limite de la création d'un seul logement : Aucune place n'est exigée.

Dans les autres cas, les règles précédemment évoquées s'appliquent.

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire, à raison :

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- d'un emplacement de 0,5 m² par logement ;
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100m² de surface de plancher de bureaux, de commerce ou d'artisanat.
- Cet espace doit être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, sauf pour la commune de Brou où cette largeur est abaissée à 3 mètres.

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

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions devront utiliser en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant ou la pose d'un portail battant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du Grand Châteaudun et dans le respect de la réglementation en vigueur. Sa mise en œuvre devra être autorisée préalablement par le service de l'eau. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du service de l'eau. En cas de capacité insuffisante, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eau potable.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est, lorsqu'il existe, obligatoire pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, engendrant des eaux usées domestiques, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation du service assainissement collectif.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique constaté par le service assainissement collectif, de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être réalisé dans les conditions définies par le règlement d'assainissement non collectif et dans le respect de la réglementation existante après accord de la collectivité détentrice de la compétence. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle. Les techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) doivent être privilégiées par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas d'impossibilité technique avérée, et seulement si la parcelle est desservie par un réseau d'eaux pluviales séparatif, il sera toléré un rejet maximal 1 L/s/ha dans ce réseau. Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales. Sur la partie privée, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être indépendants.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone UB

UB : zone urbaine relativement dense

« Elle correspond aux centres historiques de nombreuses communes ou aux faubourgs des communes pôles »

Extrait du rapport de présentation

Caractéristiques

« Zone urbaine à caractère historique regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel, voire petits collectifs), des équipements publics, des commerces et des services.

Un tissu relativement dense marqué par de nombreuses constructions implantées le long des voies et de nombreuses constructions mitoyennes. » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité architecturale tout en y permettant la densification. Cette densification d'un espace déjà dense aujourd'hui ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie ni de la sécurité. » Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, plusieurs sous-zones ont été mises en place :

- UB1 qui concerne exclusivement la commune de Châteaudun.
- UB2 qui concerne les communes de Châtillon-en-Dunois (commune historique), Langey (commune historique), Saint-Pellerin (commune historique), Brou, La-Ferté-Villeneuve (commune historique), Le Mée (commune historique), Montigny-le-Gannelon (commune historique), Saint-Hilaire-sur-Yerre (commune historique), La-Bazoche-Gouët, Unverre, Dampierre-sous-Brou, Logron, Thiville, Villemaury, Douy (commune historique) et Romilly-sur-Aigre (commune historique) »

Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		(1)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hotels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		(1)
	Entrepôt		(1)
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Sont autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...) :

- Les constructions à destination de commerce de gros
- Les constructions destinées à l'industrie, sauf pour la commune de Brou
- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration préfectorale

Les constructions destinées aux entrepôts sont autorisées, à conditions d'être liées à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale.

Les exploitations agricoles existantes en zone UB pourront réaliser des nouvelles constructions et/ou extension dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec leur environnement proche, notamment les zones d'habitat.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi et que la construction d'origine ait été construite conformément aux règles en vigueur à l'époque.

Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols, sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions. Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique. Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Destinations et sous-destinations interdites

Sont de plus interdits dans toute la zone UB :

- Les exploitations forestières ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant, en particulier les dépôts de véhicules.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable.

Mixité fonctionnelle

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

- Les vitrines commerciales ainsi que les services (aides à la personnes, services publics, ...) existants doivent être maintenues.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitation n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

Généralités

L'extension des constructions ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble du bâti par rapport aux limites séparatives et voiries ainsi que par rapport aux espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue doit être géré par un mur de soutènement.

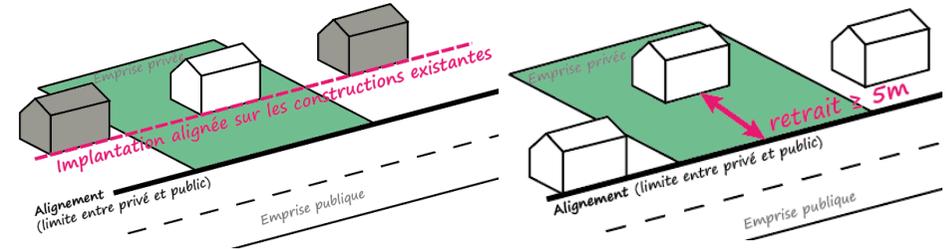
Les dispositions de l'ensemble de cette section ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur relatif à l'isolement acoustique.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux emprises publiques

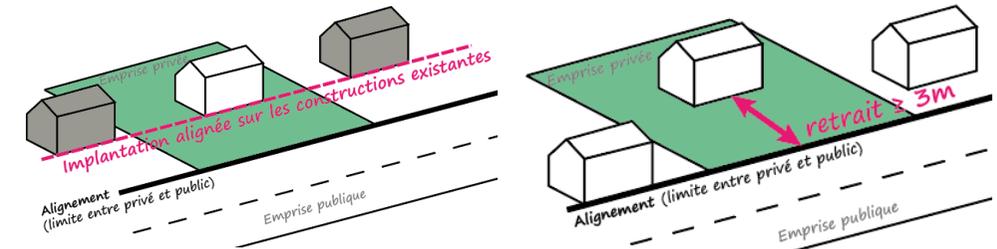
En zone UB1, les constructions doivent s'implanter soit :

- A l'alignement des constructions existantes ;
- En retrait supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux emprises publiques



En zone UB2, les constructions doivent s'implanter soit :

- A l'alignement des constructions existantes,
- En retrait supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux emprises publiques, sauf pour Brou où le retrait est de 5 mètres minimum.

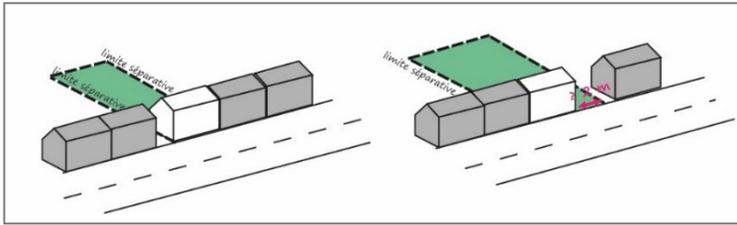


Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'implantation au sein ou dans le prolongement de fronts bâtis existants :

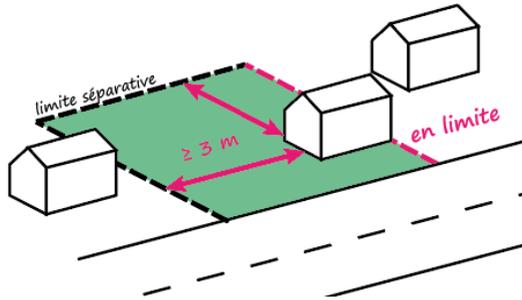
- les nouvelles constructions doivent s'accoler aux pignons aveugles situés en limite de parcelle en recherchant une transition harmonieuse avec le bâti environnant (cohérence de matériaux et de teintes ou cohérence de formes de toiture ou de hauteurs ou continuité du faitage et des lignes de gouttières par exemple). Les nouvelles constructions doivent respecter une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives en cas de retrait pour les façades disposant de baies, à l'exception de Cloyes sur le Loir et de Brou où une distance minimale de 3 mètres doit être respectée.

Exemple d'implantations possibles dans le cadre de fronts bâtis



Dans les autres configurations, les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative,
- En retrait de 3 mètres minimum.

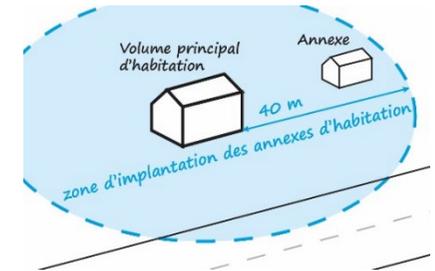


Implantation des annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m²

Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives sans distance de retrait minimum imposée, sauf pour la commune de Brou où un retrait d'un mètre minimum est imposé en cas de retrait.

Implantation des annexes à cheval sur un zonage U et A/N

Pour les unités foncières situées à cheval sur un zonage U et A/N, les annexes aux habitations peuvent être implantées dans l'unité foncière à une distance maximale de 40 mètres comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



L'emprise au sol de l'ensemble des constructions doit respecter les règles d'emprises au sol fixées par le règlement de la zone U définies ci-après.

Les extensions des bâtiments doivent être réalisées dans la continuité du bâti existant.

Implantation des constructions sur une même propriété

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

En secteur UB1 :

Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

En secteur UB2 :

Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne peut être inférieur à 3 mètres.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

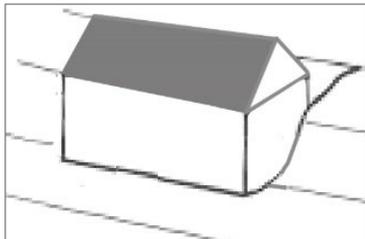
Implantation des constructions sur le terrain

L'implantation des constructions doit être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et respectueuse de l'architecture traditionnelle.

Un soin particulier doit être apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

La construction principale doit être implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).

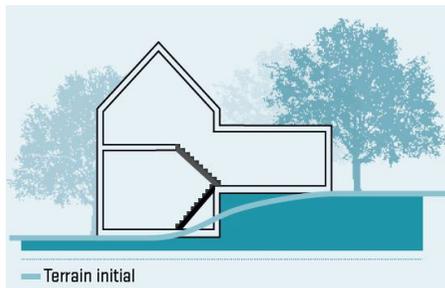
Implantation à privilégier



Implantation proscrite

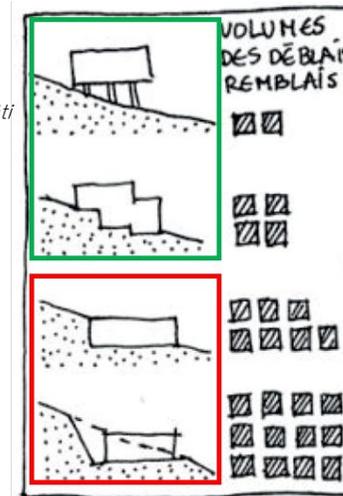


Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais



Les remblais et les déblais doivent être réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés doivent respecter une pente maximale de 1 pour 3 (33% de pente maximum).

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à privilégier

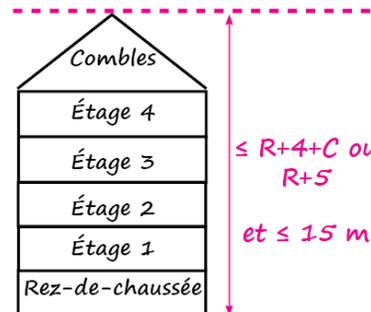


Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter

Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plateformes importantes sont interdites.

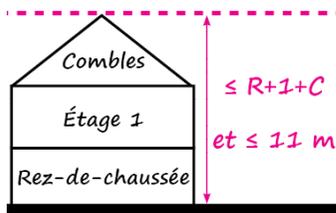
Hauteur des constructions

Hauteur maximale :



En zone UB1, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, avant aménagement, est limitée à 15 mètres au faîtiage et à l'acrotère (RDC + 4 étages + combles ou RDC + 5 étages). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



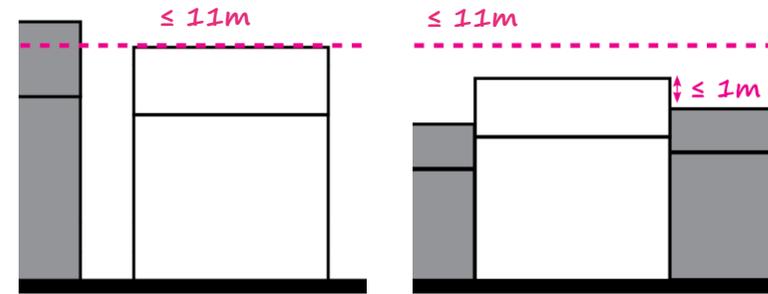
En zone UB2, à l'exception de Brou, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, avant aménagement, est limitée à 11 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 étages + combles ou RDC + 2 étages ou RDC + 2). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

En zone UB2, pour la commune de Brou, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 14 mètres au faîtage (RDC+ 3 étages + combles ou RDC+3 étages dans le cas de toit terrasse sans dépasser la hauteur de l'égout de la partie pentue). Le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Lorsque la construction s'inscrit dans un alignement de fait. La hauteur autorisée doit être comparable à celle des constructions mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1m, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus.

En zone UB2, pour la commune de Villemaury, et seulement pour les bâtiments professionnels, la hauteur des constructions devra rester compatible avec l'environnement, ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux. De même, la hauteur devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Exemples de hauteurs possibles



Terrains en pente et remodelés :

Dans le cas de terrains en pente, la cote du milieu de la construction sert de référence.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc) à condition d'avoir un impact visuel limité depuis la rue.

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable sont exclus du calcul de la hauteur maximale des constructions.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets présentant une architecture contemporaine peuvent être admis à condition de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain environnant.

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En cas de topographie prononcée, le déblai doit être préféré au remblai. Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

De manière générale, les façades en pierres de taille doivent rester apparentes et les murs en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Matériaux de façades

Les matériaux de construction doivent présenter une qualité, un aspect et une teinte, semblables ou au moins compatibles avec les matériaux traditionnellement utilisés dans la région.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec Celle-ci.

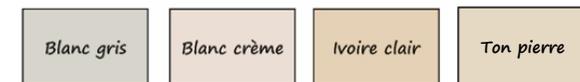
Les façades doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à l'aide de pigments naturels, soit recouvertes d'une peinture minérale, à l'exception des façades réalisées en matériaux destinés à être apparents. L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à condition que les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

La teinte de ces enduits ou peintures doit s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte naturelle dans les tons ocrés), à l'exclusion des teintes vives et criardes et du blanc pur.

Les revêtements peuvent faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

Les teintes des enduits et peintures peuvent s'appuyer sur la palette de couleur ci-après :

Teintes dominantes



Teintes secondaires



L'usage de matériaux en bois en façade est possible pour les constructions principales, de même que pour les extensions et les annexes aux constructions existantes.

Matériaux de toitures

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o L'ardoise ou la tuile plate de ton brun rouge ;
 - o Peut également être admis, sauf pour la commune de Thiville tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelle, à l'exclusion des tôles (ondulées, translucides, plates) ;
 - o Peut également être admis, au cas par cas, l'usage du bac acier, du zinc et du cuivre de manière ponctuelle afin de rechercher une qualité esthétique et architecturale mais, ne pourra pas être utilisé pour l'intégralité de la toiture ;
 - o Les toitures végétalisées.
- Pour les annexes, les extensions et les constructions à usage professionnel, tels qu'ateliers, hangars :
 - o Tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
 - o Le bac acier ou matériau d'aspect similaire est permis ;
 - o Pour les annexes est proscrit le feutre bitumé, à l'exception des bardeaux d'asphalte.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Formes et volumes

Les toitures des volumes principaux doivent tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
A quatre pentes dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;
- Les toitures terrasses et monopentes.

En zone UB, pour les communes de Brou et de Cloyes sur le Loir :

- Les toitures terrasses et monopentes peuvent être réalisées sur au plus 50% de l'emprise au sol de la construction et ne pas comporter des excroissances techniques visibles depuis l'espace public.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Clôtures en emprise publique

Généralités :

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité depuis les voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

En zone inondable, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites.

En zone UB, à l'exception de la commune de Brou :

- les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle doit être poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.
- les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Sauf contraintes techniques spécifiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre maximum. Une hauteur différente pourra être autorisée lors de la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Pour les communes de Douy, La-Ferté-Villeneuil, Le Mée, Montigny-le-Gannelon, Romilly-sur-Aigre, Saint-Hilaire-sur-Yerre, les clôtures sur rue sont constituées soit :

- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse ;
- D'un mur bahut compris entre 50 centimètres et 1,2 mètre surmonté d'éléments à claire-voie doublé ou non de haies vives ;
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- De dispositif à claire-voie.

Pour la commune de Châteaudun les clôtures sur rue sont constituées soit :

- D'un mur bahut compris entre 80 centimètres et 1,2 mètre surmonté d'éléments à claire-voie doublé ou non de haies vives ;
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- De dispositif à claire-voie.

Pour la commune de Brou, les clôtures sur rue sont constituées :

- D'un mur bahut dont la proportion de 1/3 pour la partie basse pleine et 2/3 pour la partie haute ajourée devra être respectée.
- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse.

Pour la commune de Villemaury, les clôtures sur rue sont constituées :

- D'un mur-bahut dont la hauteur sera comprise entre 40 et 80 centimètres surmontés d'éléments à claire-voie, doublées ou non de haies vives ;
- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse.

Pour les autres communes, les clôtures sont constituées :

- D'un mur-bahut dont la hauteur sera comprise entre 80 centimètres et 1,2 mètre, surmonté d'éléments à claire-voie. Ces dernières pourront être doublées ou non de haies vives.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton au-delà de 25 cm sauf pour Yèvres où la hauteur peut atteindre 50 cm ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades (en bois, ...), pare-vues, brise-vues en tissu ou imitation haie ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation, à l'exception de l'entretien d'une haie-vive.

Clôtures en limite séparative

En zone UB, toutes les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres, sauf dans la commune d'Unverre, où cette hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Pour toutes les communes, en limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures doivent être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et équipements techniques

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle doivent être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En complément des règles édictées pour l'implantation des panneaux solaires, il est demandé de se référer au Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, en annexes du PLUi.

En zone UB, à l'exception de la commune de Cloyes-sur-le-Loir, dans le cas d'implantation de panneaux solaires, les capteurs solaires seront soit entièrement intégrés à la couverture, soit posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

En zone UB, pour la commune de Cloyes-sur-le-Loir, dans le cas d'implantation de panneaux solaires, les couvertures peuvent comporter des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques (les tuiles photovoltaïques pourront être autorisées), sous réserve :

- Qu'ils ne soient pas en covisibilité avec un monument historique classé,
- Qu'ils soient de couleur identique à la couverture,
- Qu'ils soient intégrés à la couverture ou au plus près de la couverture en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- Qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures en toiture et façade,
- Que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Les paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu ou en harmonie en termes de teinte avec la construction qui les porte.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) sont prioritairement enterrées ; si cela s'avère impossible, leur implantation fait l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, ...) visibles de l'extérieur doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Dans le cas d'une rénovation, les éléments techniques doivent être intégrés au mieux à la construction existante.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, ...) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspects et de teinte.

Emprise au sol et coefficient de perméabilité

En zone **UB** sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 50% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 40% des espaces libres.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

Espace libre et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

En complément, un arbre doit être planté pour chaque tranche de 100 m² d'espace libre

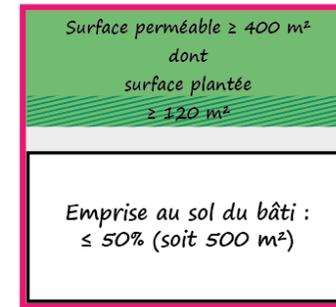
Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues. Les nouvelles plantations doivent obligatoirement utiliser des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe).

Les aires de stationnement peuvent avantageusement s'intégrer à leur environnement grâce à des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les plantations devront être réalisées de façon à ce que les branches des végétaux arrivés à maturité n'empiètent pas sur la voie publique.

Exemple pour une unité foncière de 1000m² en zone UB1 ou UB2 :

Exemple : Unité foncière
de 1000 m²



Le stationnement

Généralités :

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols doivent être privilégiés. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Un traitement paysager est requis pour les aires de stationnement de plus de 6 places. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² d'espace de stationnement.

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme (sous réserve de justification par le porteur de projet), celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires, dans

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

un rayon maximum de 100 mètres autour de la construction ou de l'opération d'aménagement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou réhabilitation avec création de logements :

- **A Châteaudun, Unverre et Villemaury :**
 - o 1 place / 80 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.
- **Pour les autres communes :**
 - o 1 place / 60 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- *de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
- *des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,*
- *des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation*

Pour les constructions à usage de d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries, il doit être aménagé au moins :

- une aire de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60m² et 99m² de surface de plancher ;
- une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les changements de destination :

Pour les changements de destination sans création de surface dans la limite de la création d'un seul logement : Aucune place n'est exigée.

Pour les autres cas, les règles précédemment évoquées s'appliquent.

Obligation de stationnement des vélos :

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire, à raison :

- d'un emplacement de 0,5 m² par logement ;
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100m² de surface de plancher de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

Cet espace doit être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, sauf pour Brou où cette largeur est abaissée à 3 mètres minimum.

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

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions devront utiliser en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant ou la pose d'un portail battant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du Grand Châteaudun et dans le respect de la réglementation en vigueur. Sa mise en œuvre devra être autorisée préalablement par le service de l'eau. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du service de l'eau. En cas de capacité insuffisante, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eau potable.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est, lorsqu'il existe, obligatoire pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, engendrant des eaux usées domestiques, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation du service assainissement collectif.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique constaté par le service assainissement collectif, de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être réalisé dans les conditions définies par le règlement d'assainissement non collectif et dans le respect de la réglementation existante après accord de la collectivité détentrice de la compétence. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle. Les techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) doivent être privilégiées par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas d'impossibilité technique avérée, et seulement si la parcelle est desservie par un réseau d'eaux pluviales séparatif, il sera toléré un rejet maximal 1 L/s/ha dans ce réseau. Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales. Sur la partie privée, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être indépendants.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone UC

UC : zone urbaine de moyenne densité

Caractéristiques

« Elle correspond à des espaces urbains de densité plus faible et caractérisés par la prédominance d'un habitat individuel de type pavillonnaire. Ce type d'habitat parfois hétérogène confère à ces espaces une identité moins forte. On peut y trouver ponctuellement, quelques activités artisanales ou commerciales »

Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Permettre une densification adaptée au contexte résidentiel des lieux et de densité moyenne et autoriser l'accueil de petites entreprises non nuisantes avec le contexte résidentiel. » Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, plusieurs sous-zones ont été définies :

- UC1 qui concerne les communes de La Chapelle du Noyer, Jallans, Dampierre-sous-Brou ;
- UC2 qui concerne les communes de Châtillon-en-Dunois (commune historique), Courtalain (commune historique), Langey (commune historique), Saint-Pellerin (commune historique), Gohory ;
- UC3 qui concerne les communes de Boisgasson (commune historique), Autheuil ((commune historique), Charray (commune historique), Douy (commune historique), La-Ferté-Villeneuve ((commune historique), Le Mée (commune historique), Montigny-le-Gannelon (commune historique), Romilly-sur-Aigre (commune historique), Saint-Hilaire-sur-Yerre (commune historique), Moulhard, Moléans ;

- UC4 qui concerne les communes d'Unverre, Chapelle-Guillaume, Logron, Saint-Christophe, Conie-Molitard, Thiville, Villemaury, Donnemain-Saint-Mamès, Villampuy, Brou ;
- UC5 qui concerne la commune de Marboué ;
- UC6 qui concerne les communes de Châteaudun, Arrou (commune historique), Cloyes-sur-Loir (commune historique), Yèvres, Saint-Denis-Lanneray.

Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Destinations et sous-destinations autorisées et autorisées sous réserve

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		(1)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		
Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		(1)
	Entrepôt		(1)
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Sont autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...) :

- Les constructions à destination de commerce de gros
- Les constructions destinées à l'industrie, sauf pour la commune de Brou
- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration préfectorale

Les constructions destinées aux entrepôts sont autorisées, à conditions d'être liées à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale.

Les exploitations agricoles existantes en zone UC pourront réaliser des nouvelles constructions et/ou extension dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec leur environnement proche, notamment les zones d'habitat.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi et que la construction d'origine ait été construite conformément aux règles en vigueur à l'époque.

Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sols, sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions. Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Destinations et sous-destinations interdites

Sont de plus interdits dans toute la zone UC :

- Les exploitations forestières ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les lieux de culte ;
- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant, en particulier les dépôts de véhicules,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes ;

Mixité fonctionnelle

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

- Les vitrines commerciales ainsi que les services (aides à la personnes, services publics, ...) existants doivent être maintenues.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitat n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

Généralités

L'extension des constructions ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble du bâti par rapport aux limites séparatives et voiries ainsi que par rapport aux espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue doit être géré par un mur de soutènement.

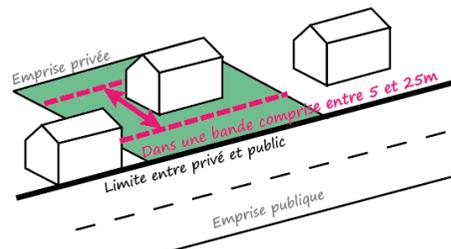
Les dispositions de l'ensemble de cette section ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions en vigueur relatif à l'isolement acoustique.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux emprises publiques

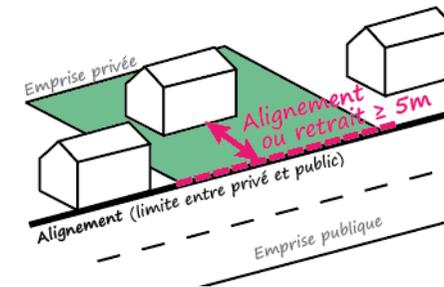
En zones UC1 et UC2, les constructions doivent s'implanter :

- Dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.



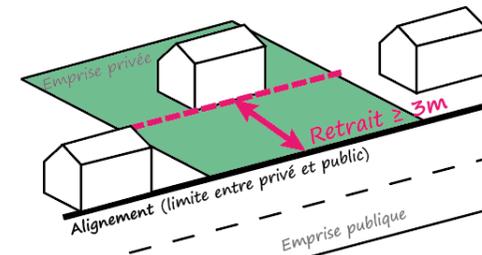
En zones UC3 et UC4, les constructions doivent s'implanter soit :

- A l'alignement des constructions existantes ;
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.



En zone UC5, les constructions doivent s'implanter :

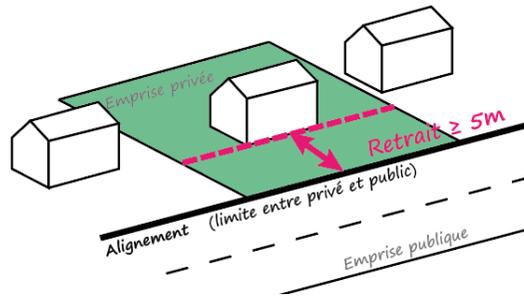
- En retrait de 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

En zone UC6, à l'exception de la commune de Yèvres, les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.



En zone UC6, pour la commune de Yèvres, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit en retrait de 5 mètres en absence d'alignement.
- Dans le cas d'extension, restauration ou reconstruction de bâtiments anciens, (existants) différentes implantations pourront être admises ;
- Cependant, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des lotissements pavillonnaires ou des ensembles de villes groupés et constituant un ensemble de plus de cinq unités, et dans la mesure où ces opérations présenteront un plan masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu urbain existant environnant.

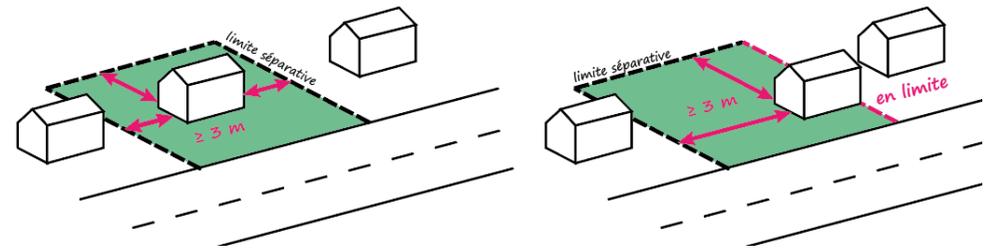
Pour les voiries piétonnes, soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux limites séparatives

En zone UC, à l'exception de la commune de Yèvres, les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative,
- En retrait de 3 mètres minimum de celle-ci.

Exemple d'implantations possibles :



En zone UC, pour la commune de Yèvres, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doivent s'implanter :

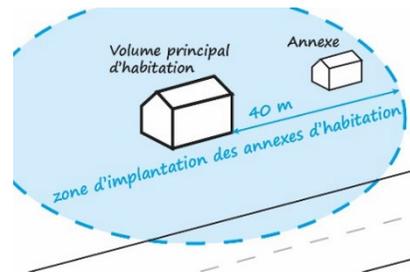
- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait dont la distance ne pourra être inférieure à 2 mètres ;
- Cependant, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des lotissements pavillonnaires ou des ensembles de maisons de ville groupées et constituant un ensemble de plus de cinq unités, et dans la mesure où ces opérations présenteront un plan masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu urbain existant environnant.

Implantation des annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m²

Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² peuvent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives sans distance de retrait minimum imposée, sauf pour Brou où une distance de retrait d'un mètre minimum doit être respecté en cas de retrait.

Implantation des annexes à cheval sur un zonage U et A/N

Pour les unités foncières concernées par un zonage U et A/N, les annexes aux habitations peuvent être implantées dans l'unité foncière à une distance maximale de 40 mètres comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



L'emprise au sol de l'ensemble des constructions doit respecter les règles d'emprises au sol fixées par le règlement de la zone U définies ci-après.

Les extensions des bâtiments doivent être réalisées dans la continuité du bâti existant.

Implantation des constructions sur une même propriété

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

En zones UC1 et UC6, le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

En zones UC3 et UC4, le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne peut être inférieur à 6 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

En zones UC2 et UC5, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

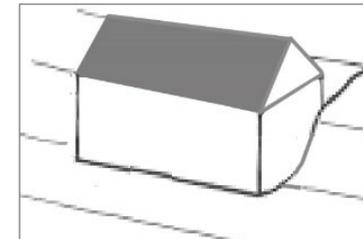
Implantation des constructions sur le terrain

L'implantation des constructions doit être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et respectueuse de l'architecture traditionnelle.

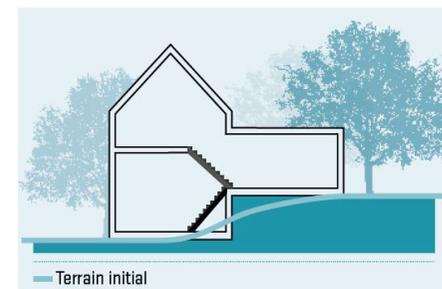
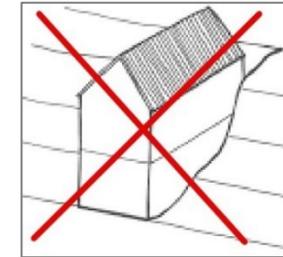
Un soin particulier doit être apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

La construction principale doit être implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).

Implantation à privilégier



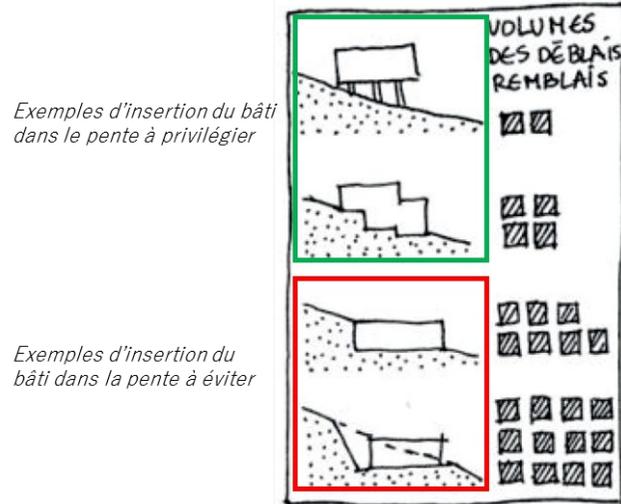
Implantation proscrite



Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

Les remblais et les déblais doivent être réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés doivent respecter une pente maximale de 1 pour 3 (33% de pente maximum).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



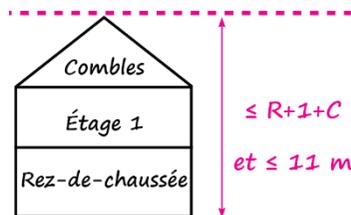
Exemples d'insertion du bâti dans la pente à privilégier

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter

Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plateformes importantes sont interdites.

Hauteur des constructions

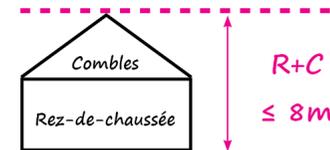
En zones UC1, UC4 et UC6, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, avant aménagement, est limitée à 11 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 étage + combles ou RDC + 2 étages). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.



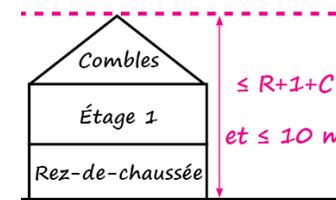
En zone UC4 pour la commune de Brou, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 14 mètres au faîtage (RDC + 2 étages + combles ou RDC + 2 dans le cas de toit terrasse sans dépasser la hauteur de l'égout de la partie pentue). Le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

En zone UC4, pour la commune de Villemaury, et seulement pour les bâtiments professionnels, la hauteur des constructions devra rester compatible avec l'environnement, ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux. De même, la hauteur devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

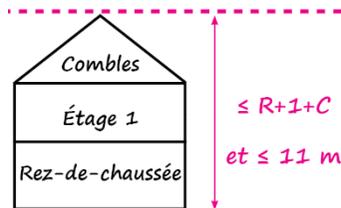
En zones UC2 et UC3, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, avant aménagement, est limitée à 8 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + combles). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.



En zone UC5, à l'exception des communes de Marboué et d'Unverre, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, avant aménagement, est limitée à 10 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 + combles). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.



En zone UC5, pour les communes de Marboué et d'Unverre, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, avant aménagement, est limitée à 11 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 + combles). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.



Terrains en pente et remodelés :

Dans le cas de terrains en pente, la cote du milieu de la construction sert de référence.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc) à condition d'avoir un impact visuel limité depuis la rue

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable sont exclus du calcul de la hauteur maximale des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les matériaux de construction doivent présenter une qualité, un aspect et une teinte, semblables ou au moins compatibles avec les matériaux traditionnellement utilisés dans la région.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets présentant une architecture contemporaine peuvent être admis à condition de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain environnant.

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En cas de topographie prononcée, le déblai doit être préféré au remblai. Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

De manière générale, les façades en pierres de taille doivent rester apparentes et les murs en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Matériaux de façades

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de la communauté de communes et des paysages.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celle-ci..

Les façades doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à l'aide de pigments naturels, soit recouvertes d'une peinture minérale, à l'exception des façades réalisées en matériaux destinés à être apparents. L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à condition que les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

La teinte de ces enduits ou peintures doivent s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte naturelle dans les tons ocrés), à l'exclusion des teintes vives et criardes et du blanc pur.

Les revêtements peuvent faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

Les teintes des enduits et peintures peuvent s'appuyer sur la palette de couleur ci-après :

L'usage des couleurs vives est interdit.

Teintes dominantes



Teintes secondaires



L'usage de matériaux en bois en façade est possible pour les constructions principales, de même que pour les extensions et les annexes aux constructions existantes.

Matériaux de toitures

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Ils doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de toitures seront les suivants :

- L'ardoise ou la tuile plate de ton brun rouge ;
 - Peut également être admis, sauf pour la commune de Thiville et de Moléans, tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelle, à l'exclusion des tôles (ondulées, translucides, plates) ;
 - Peut également être admis, au cas par cas, l'usage du bac acier, du zinc et du cuivre de manière ponctuelle afin de rechercher une qualité esthétique et architecturale mais, ne pourra pas être utilisé pour l'intégralité de la toiture ;
 - Les toitures végétalisées.
- Pour les annexes, les extensions et les constructions à usage professionnel, tels qu'ateliers, hangars :
- Tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
 - Pour les annexes est proscrit le feutre bitumé, à l'exception des bardeaux d'asphalte.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois.

Peuvent également être autorisés le bac acier ou les matériaux d'aspect similaire :

- De manière ponctuelle sur les constructions d'habitation dans le cadre d'une démarche architecturale de qualité ;
- Sur les annexes et les extensions.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Formes et volumes

Les toitures des volumes principaux doivent tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

En zone UC, sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
- A quatre pentes (sauf pour la commune de Moléans où ces dernières sont interdites) dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;
- Les toitures terrasses et monopentes (sauf à Moléans où ces dernières sont interdites sauf conditions décrites ci-après).

En zone UC, pour les communes de Brou et de Cloyes sur le Loir Les toitures terrasses ou monopentes peuvent être réalisées sur au plus 50% de l'emprise au sol de la construction et de ne pas comporter des excroissances techniques visibles depuis l'espace public.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UC, pour la commune de Moléans, les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées ;

- Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m² d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Clôtures en emprise publique

Généralités :

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

En zone inondable, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites.

En zone UC, à l'exception de la commune de Brou :

- les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle doit être poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.
- les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Types de clôtures autorisés en emprise publique :

Sauf contraintes techniques spécifiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre maximum, sauf pour la commune de Moléans où la hauteur maximum est limitée à 2 mètres.

Une hauteur différente pourra être autorisée lors de la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton au delà de 25 cm sauf pour Yèvres où la hauteur peut atteindre 50 cm ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades (en bois, ...), pare-vues, brise-vues en tissu ou imitation haie ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation, à l'exception de l'entretien d'une haie vive.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Pour la commune de Châteaudun les clôtures sur rue sont constituées soit :

- D'un mur bahut compris entre 80 centimètres et 1,2 mètre surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives ;
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- De dispositif à claire-voie.

Pour la commune de Brou, les clôtures sur rue sont constituées :

- D'un mur bahut dont la proportion de 1/3 pour la partie basse pleine et 2/3 pour la partie haute ajourée devra être respectée.
- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse.

Pour la commune de Yèvres, les clôtures sur rue sont constituées :

- De dispositif à claire-voie (type grillage simple ou rigide) ;
- D'un mur bahut surmonté ou non d'éléments à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,8m.

Pour la commune de Villemaury, les clôtures sur rue sont constituées :

- D'un mur-bahut dont la hauteur sera comprise entre 40 et 80 centimètres surmontés d'éléments à claire-voie, doublés ou non de haies vives ;
- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse.

Pour les communes de Autheuil, Charray, Douy, La Ferté-Villeneuve, le Mée, Montingy-le-Gannelon, Romilly-sur-Aigre, Saint-Hilaire-sur-Yerre et Cloyes-sur-le-Loir, les clôtures sur rue sont constituées soit :

- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse ;
- D'un mur bahut compris entre 40 centimètres et 1,2 mètre surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives ;
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- De dispositif à claire-voie.

Pour les autres communes, les clôtures sont constituées :

- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse ;
- D'un mur bahut compris entre 80 centimètres et 1,2 mètre surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives ;
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- De dispositif à claire-voie.

Clôtures en limite séparative

En zone UC, toutes les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres, sauf dans la commune d'Unverre, où cette hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Pour toutes les communes, en limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et équipements techniques :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle doivent être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En complément des règles édictées pour l'implantation des panneaux solaires, il est demandé de se référer au Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, en annexes du PLUi.

En zone UC, à l'exception de la commune de Cloyes-sur-le-Loir, dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires sont soit entièrement intégrés à la couverture, soit posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

En zone UC, pour la commune de Cloyes-sur-le-Loir, dans le cas d'implantation de panneaux solaires, les couvertures peuvent comporter des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques (les tuiles photovoltaïques pourront être autorisées), sous réserve :

- Qu'ils ne soient pas en covisibilité avec un monument historique classé,
- Qu'ils soient de couleur identique à la couverture,
- Qu'ils soient intégrés à la couverture ou au plus près de la couverture en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- Qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures en toiture et façade,
- Que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Les paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu ou en harmonie en termes de teinte avec la construction qui les porte.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel, etc.) sont prioritairement enterrées ; si cela s'avère impossible, leur implantation fait l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, ...) visibles de l'extérieur doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Dans le cas d'une rénovation, les éléments techniques doivent être intégrés au mieux à la construction existante.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, ...) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspects et de teinte.

Emprise au sol et coefficient de perméabilité

En zone UC, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- **En zones UC1 et UC6 ,à l'exception de la commune de Yèvres :**
 - o Emprise au sol maximale des constructions : 50% ;
 - o Coefficient de perméabilité minimale : 40% des espaces libres
- **En zone UC6, pour la commune de Yèvres :**
 - o Emprise au sol maximale des constructions : 75% ;
 - o Coefficient de perméabilité minimale : 25% des espaces libres
- **En zones UC2, UC3, UC4 :**
 - o Emprise au sol maximale des constructions : 40% de l'unité foncière ;
 - o Coefficient de perméabilité minimale : 50% des espaces libres
- **En zones UC5 :**
 - o Emprise au sol maximale des constructions : 30% de l'unité foncière ;
 - o Coefficient de perméabilité minimale : 50% des espaces libres

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

Espace libre et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

En complément, un arbre doit être planté pour chaque pour 100 m² d'espace.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues. Les nouvelles plantations doivent obligatoirement utiliser des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexe). La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe).

Les aires de stationnement peuvent avantageusement s'intégrer à leur environnement grâce à des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les plantations doivent être réalisées de façon à ce que les branches des végétaux arrivés à maturité n'empiètent pas sur la voie publique.

Exemple pour une unité foncière de 1000m² en zones UC1 ou UC6 :

Exemple : Unité foncière de 1000 m²



Le stationnement

Généralités :

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols doivent être privilégiés. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Un traitement paysager est requis pour les aires de stationnement de plus de 6 places. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² d'espace de stationnement.

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires, dans un rayon maximum de 100 mètres autour de la construction ou de l'opération d'aménagement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou réhabilitation avec création de logements:

- **A Châteaudun, Villemaury et Unverre :**
 - o 1 place / 80 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.
- **Pour les autres communes :**
 - o 1 place / 60 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- *de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
- *des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,*
- *des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation*

Pour les constructions à usage de d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries, il doit être aménagé au moins :

- une aire de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60m² et 99m² de surface de plancher ;
- une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les changements de destination :

Pour les changements de destination sans création de surface dans la limite de la création d'un seul logement : Aucune place n'est exigée. Pour les autres cas, les règles précédemment évoquées s'appliquent.

Obligation de stationnement des vélos :

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire, à raison :

- d'un emplacement de 0,5 m² par logement ;
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100m² de surface de plancher de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

Cet espace doit être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, sauf pour Brou où la largeur est abaissée à 3 mètres minimum.

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

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions devront utiliser en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant ou la pose d'un portail battant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du Grand Châteaudun et dans le respect de la réglementation en vigueur. Sa mise en œuvre devra être autorisée préalablement par le service de l'eau. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du service de l'eau. En cas de capacité insuffisante, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eau potable.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est, lorsqu'il existe, obligatoire pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, engendrant des eaux usées domestiques, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation du service assainissement collectif.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique constaté par le service assainissement collectif, de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être réalisé dans les conditions définies par le règlement d'assainissement non collectif et dans le respect de la réglementation existante après accord de la collectivité détentrice de la compétence. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle. Les techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) doivent être privilégiées par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas d'impossibilité technique avérée, et seulement si la parcelle est desservie par un réseau d'eaux pluviales séparatif, il sera toléré un rejet maximal 1 L/s/ha dans ce réseau. Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales. Sur la partie privée, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être indépendants.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone UD

UD : Centres préservés des bourgs et des faubourgs

Caractéristiques

« La zone UD correspond aux centres préservés des bourgs du territoire. »

Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« L'objet de la zone est de permettre le maintien de leur caractère patrimonial tout en permettant une densification adaptée au contexte résidentiel des lieux. » *Extrait du rapport de présentation*

Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, plusieurs sous-zones ont été définies :

- UD1 qui concerne les communes de La-Chapelle-du-Noyer, de Saint-Denis-Lanneray et de Jallans,
- UD2 qui concerne la commune de Châteaudun »

Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Destinations et sous-destinations autorisées et autorisées sous réserve

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions
			En UD1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		(1)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		(1)
	Entrepôt		(1)
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Sont autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...) :

- Les constructions à destination de commerce de gros
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration préfectorale

Les constructions destinées aux entrepôts sont autorisées, à conditions d'être liées à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale.

Les exploitations agricoles existantes en zone UD pourront réaliser des nouvelles constructions et/ou extension dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec leur environnement proche, notamment les zones d'habitat.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi et que la construction d'origine ait été construite conformément aux règles en vigueur à l'époque.

Sont autorisées, les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions. Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdits en zones UD2 les exploitations forestières.

Sont de plus interdits dans toute la zone UD :

- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.
- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant, en particulier les dépôts de véhicules.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable.

Mixité fonctionnelle

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

- Les vitrines commerciales ainsi que les services (aides à la personnes, services publics, ...) existants doivent être maintenues.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitat n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

Généralités

L'extension des constructions ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries ainsi que par rapport aux espaces publics et à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

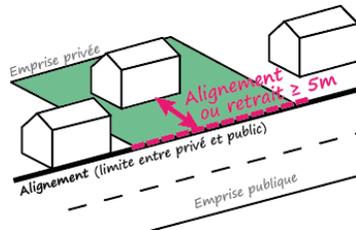
Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue doit être géré par un mur de soutènement.

Les dispositions de l'ensemble de cette section ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux emprises publiques

En zone UD, les constructions doivent s'implanter soit :

- A l'alignement des constructions existantes ;
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

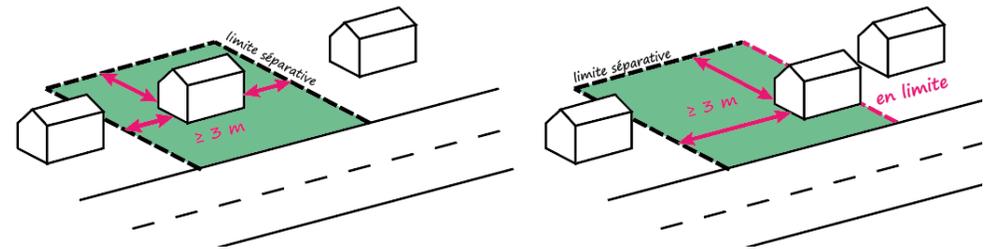


Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux limites séparatives

En zone UD, les nouvelles constructions principales doivent s'implanter soit :

- En limite séparative,
- En retrait de 3 mètres minimum de celle-ci.

Exemple d'implantations possibles :

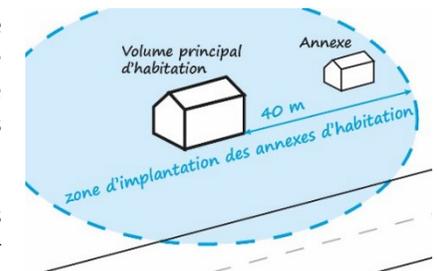


Implantation des annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m²

Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² peuvent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives sans distance de retrait minimum imposée.

Implantation des annexes à cheval sur un zonage U et A/N

Pour les unités foncières concernées par un zonage U et A/N, les annexes aux habitations peuvent être implantées dans l'unité foncière à une distance maximale de 40 mètres comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



L'emprise au sol de l'ensemble des constructions doit respecter les règles d'emprises au sol fixées par le règlement de la zone U définies ci-après.

Les extensions des bâtiments doivent être réalisées dans la continuité du bâti existant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation des constructions sur une même propriété

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

En zone UD, le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne peut être inférieur à 4 mètres.

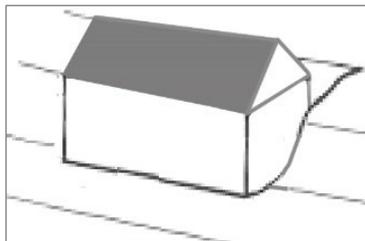
Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

Implantation des constructions sur le terrain

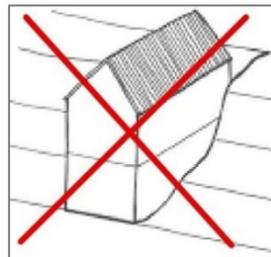
L'implantation des constructions doit être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et respectueuse de l'architecture traditionnelle.

Un soin particulier doit être apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

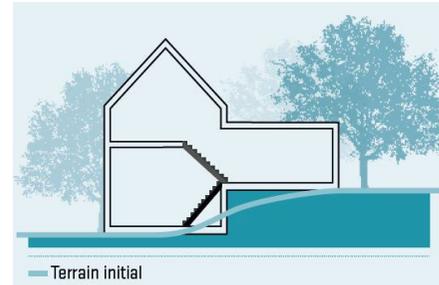
La construction principale doit être implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).



Implantation à privilégier



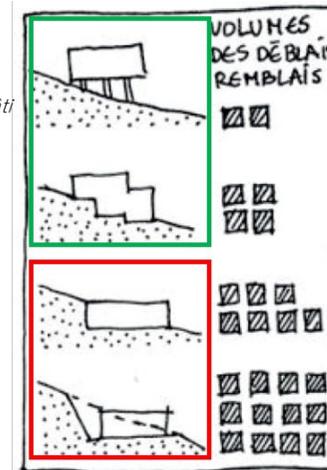
Implantation proscrite



Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

Les remblais et les déblais doivent être réduits autant que possible, de façon à conserver le profil naturel du terrain. Les talus créés doivent respecter une pente maximale de 1 pour 3 (33% de pente maximum).

Exemples d'insertion du bâti dans le pente à privilégier

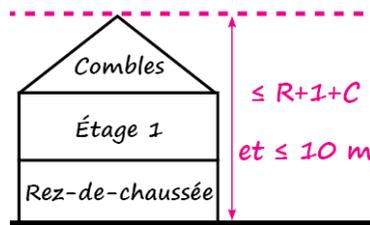


Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter

Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plateformes importantes sont interdites.

Hauteur des constructions

En zone UD, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, avant aménagement, est limitée à 10 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 + combles). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.



Terrains en pente et remodelés :

Dans le cas de terrains en pente, la cote du milieu de la construction servira de référence.

Les équipements d'infrastructure seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc) à condition d'avoir un impact visuel limité depuis la rue

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable sont exclus du calcul de la hauteur maximale des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit,

Les projets présentant une architecture contemporaine peuvent être admis à condition de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain environnant.

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En cas de topographie prononcée, le déblai doit être préféré au remblai. Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

De manière générale, les façades en pierres de taille doivent rester apparentes et les murs en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Matériaux de façades

Les matériaux de construction doivent présenter une qualité, un aspect et une teinte, semblables ou au moins compatibles avec les matériaux traditionnellement utilisés dans la région.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celle-ci.

Les façades doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à l'aide de pigments naturels, soit recouvertes d'une peinture minérale, à l'exception des façades réalisées en matériaux destinés à être apparents. L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à condition que les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

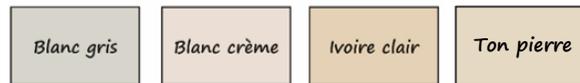
La teinte de ces enduits ou peintures doit s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte naturelle dans les tons ocrés), à l'exclusion des teintes vives et criardes et du blanc pur.

Les revêtements peuvent faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

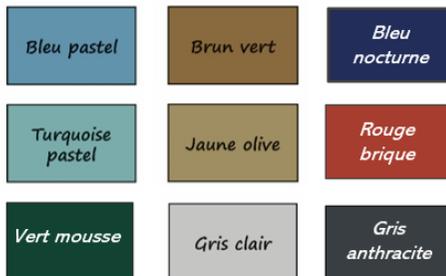
Les teintes des enduits et peintures peuvent s'appuyer sur la palette de couleur ci-après :

L'usage des couleurs vives est interdit.

Teintes dominantes



Teintes secondaires



L'usage de matériaux en bois en façade est possible pour les constructions principales, de même que pour les extensions et les annexes aux constructions existantes.

Matériaux de toitures

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Ils doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o L'ardoise ou la tuile plate de ton brun rouge ;
 - o Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelle, à l'exclusion des tôles (ondulées, translucides, plates) ;
 - o Peut également être admis, au cas par cas, l'usage du bac acier, du zinc et du cuivre de manière ponctuelle afin de rechercher une qualité esthétique et architecturale mais, ne pourra pas être utilisé pour l'intégralité de la toiture ;
 - o Les toitures végétalisées.
- Pour les annexes, les extensions et les constructions à usage professionnel, tels qu'ateliers, hangars :
 - o Tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
 - o Le bac acier ou matériau d'aspect similaire est permis ;
 - o Pour les annexes est proscrit le feutre bitumé, à l'exception des bardeaux d'asphalte.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Formes et volumes

Les toitures des volumes principaux doivent tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

En zone UD, sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
A quatre pentes dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;
- Les toitures terrasses et monopentes à l'exception du secteur UD2 où ces dernières doivent répondre aux conditions ci-dessous.

En zone UD2, les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées ;

- Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m² d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Clôtures en emprise publique

Généralités :

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité depuis les voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

En zone inondable, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites.

En zone UD :

- les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle doit être poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.
- les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Types de clôtures autorisés en emprise publique

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

En zone UD1, les clôtures sur rue sont constituées :

- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse ;
- D'un mur bahut compris entre 80 centimètres et 1,2 mètre surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives ;
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- De dispositif à claire-voie.

En zone UD2, les clôtures sur rue sont constituées soit :

- D'un mur bahut compris entre 80 centimètres et 1,2 mètre surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives ;
- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse.

Sauf contraintes techniques spécifiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre maximum. Une hauteur différente pourra être autorisée lors de la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades (en bois, ...), pare-vues, brise-vues en tissu ou imitation haie... ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.

Clôtures en limite séparative

En zone UD, les clôtures autorisées en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum.

Tous les types de clôtures sont autorisés si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures doivent être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et équipements techniques

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle doivent être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En complément des règles édictées pour l'implantation des panneaux solaires, il est demandé de se référer au Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, en annexes du PLUi.

En zone UD, dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires sont soit entièrement intégrés à la couverture, soit posés au plus près de la couverture. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu ou en harmonie en termes de teinte avec la construction qui les porte.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel, etc.) sont prioritairement enterrées ; si cela s'avère impossible, leur implantation fait l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, ...) visibles de l'extérieur doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Dans le cas d'une rénovation, les éléments techniques doivent être intégrés au mieux à la construction existante.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, ...) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspects et de teinte.

Emprise au sol et coefficient de perméabilité

En zones UD, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- **En zones UD1 et UD2 :**
 - o Emprise au sol maximale des constructions : 75% ;
 - o Coefficient de perméabilité minimale : 20% des espaces libres

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

Espace libre et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

En complément, un arbre doit être planté pour chaque tranche de 100 m² d'espace libre.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues. Les nouvelles plantations doivent obligatoirement utiliser des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe).

Les aires de stationnement peuvent être avantageusement 'intégrées à leur environnement grâce à des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les plantations doivent être réalisées de façon à ce que les branches des végétaux arrivés à maturité n'empiètent pas sur la voie publique.

Le stationnement

Généralités :

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols doivent être privilégiés. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierrres par exemple).

Un traitement paysager est requis pour les aires de stationnement de plus de 6 places. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² d'espace de stationnement.

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme (sous réserve de justification apportée par le porteur de projet), celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires, dans un rayon maximum de 100 mètres autour de la construction ou de l'opération d'aménagement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou réhabilitation avec création de logements :

- **A Châteaudun :**
 - o 1 place / 80 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.
- **Pour les autres communes :**
 - o 1 place / 60 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- *de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
- *des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,*
- *des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation*

Pour les constructions à usage de d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries, il doit être aménagé au moins :

- une aire de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60m² et 99m² de surface de plancher ;
- une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les changements de destination :

Pour les changements de destination sans création de surface dans la limite de la création d'un seul logement : Aucune place n'est exigée.

Pour les autres cas, les règles précédemment évoquées s'appliquent.

. Obligation de stationnement des vélos :

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire, à raison :

- d'un emplacement de 0,5 m² par logement ;
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100m² de surface de plancher de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

Cet espace doit être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, sauf pour la commune de Brou où cette largeur est abaissée à 3 mètres.

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

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions devront utiliser en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant ou la pose d'un portail battant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du Grand Châteaudun et dans le respect de la réglementation en vigueur. Sa mise en œuvre devra être autorisée préalablement par le service de l'eau. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du service de l'eau. En cas de capacité insuffisante, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eau potable.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est, lorsqu'il existe, obligatoire pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, engendrant des eaux usées domestiques, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation du service assainissement collectif.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique constaté par le service assainissement collectif, de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être réalisé dans les conditions définies par le règlement d'assainissement non collectif et dans le respect de la réglementation existante après accord de la collectivité détentrice de la compétence. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle. Les techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) doivent être privilégiées par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas d'impossibilité technique avérée, et seulement si la parcelle est desservie par un réseau d'eaux pluviales séparatif, il sera toléré un rejet maximal 1 L/s/ha dans ce réseau. Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales. Sur la partie privée, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être indépendants.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone UH

Rappel 1. UH : zone urbaine de hameaux de la zone agricole

Caractéristiques

« Elle correspond à des hameaux structurants de la zone agricole dont l'urbanisation peut être renforcée par l'accueil de nouvelles habitations »

Objectifs

« De manière générale, l'objectif est de permettre le confortement des hameaux structurants en y permettant de nouvelles constructions, notamment via le comblement de dents creuses ».

Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Destinations et sous-destinations autorisées et autorisées sous réserve

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(1)
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)
	Restauration		(1)
	Commerce de gros		(1)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(1)
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		(1)
	Entrepôt		(1)
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Sont autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...) :

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail, de commerce de gros, de restauration et d'activité de services ainsi qu'à usage d'industrie et d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration préfectorale

Les constructions destinées aux entrepôts sont autorisées, à conditions d'être liées à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale.

Sont autorisés sous conditions, les constructions et installations nouvelles correspondant à des services publics ou d'intérêt collectif ou à des entreprises artisanales répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries,

Les exploitations agricoles existantes en zone UH pourront réaliser des nouvelles constructions et/ou extension dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec leur environnement proche, notamment les zones d'habitat.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi et que la construction d'origine ait été construite conformément aux règles en vigueur à l'époque.

Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions. Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdits dans toute la zone UH :

- Les exploitations forestières,
- Les hôtels,
- Les cinémas,
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant, en particulier les dépôts de véhicules ;
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable.

Mixité fonctionnelle

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

- Les vitrines commerciales ainsi que les services (aides à la personnes, services publics, ...) existants doivent être maintenues.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitat n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

Généralités

L'extension des constructions ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries ainsi que par rapport aux emprises publiques, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

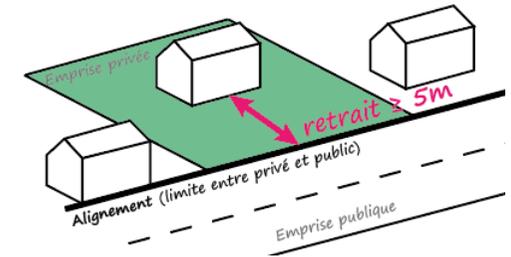
Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue doit être géré par un mur de soutènement.

Les dispositions de l'ensemble de cette section ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait suffisant pour maintenir le cadre végétal et champêtre caractérisant les abords des voies. Cette implantation doit être pensée de sorte à garantir le stationnement des véhicules en dehors des voies.

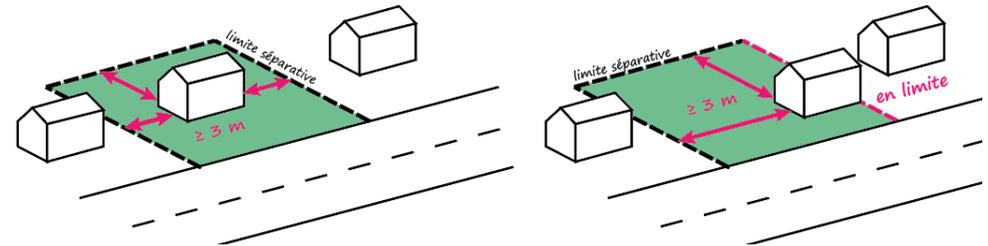
En zone UH, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques, sauf pour Brou où un retrait supérieur ou égal à 2 mètres et inférieur ou égal à 10 mètres de l'alignement doit être respecté.



Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux limites séparatives

En zone UH, les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum, sauf à Yèvres et à Brou où ce retrait est porté à 2 mètres minimum.



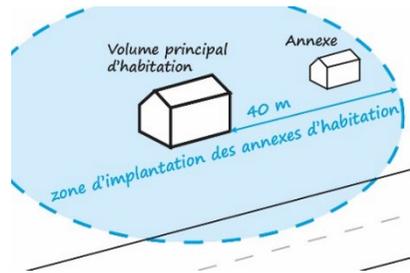
Implantation des annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m²

Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² peuvent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives sans distance de retrait minimum imposée, sauf à Brou où un retrait d'un mètre minimum devra être respecté en cas de retrait.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation des annexes à cheval sur un zonage U et A/N

Pour les unités foncières situées à cheval sur un zonage U et A/N, les annexes aux habitations peuvent être implantées dans l'unité foncière à une distance maximale de 40 mètres comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



L'emprise au sol de l'ensemble des constructions devra respecter les règles d'emprises au sol fixées par le règlement de la zone U définies ci-après.

Les extensions des bâtiments devront se faire dans la continuité du bâti existant.

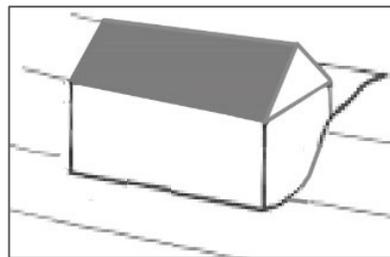
Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions sur le terrain

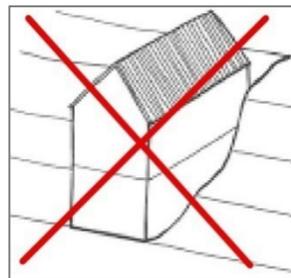
L'implantation des constructions doit être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et respectueuse de l'architecture traditionnelle.

Un soin particulier doit être apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

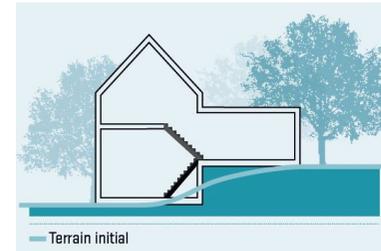
La construction principale doit être implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).



Implantation à privilégier



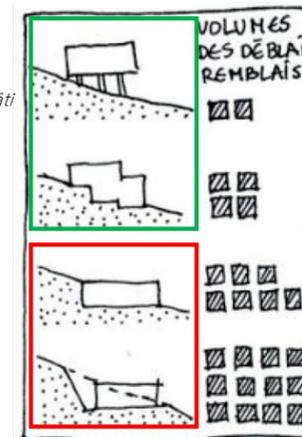
Implantation proscrite



Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

Les remblais et les déblais doivent être réduits autant que possible, de façon à conserver le profil naturel du terrain. Les talus créés doivent respecter une pente maximale de 1 pour 3 (33% de pente maximum).

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à privilégier

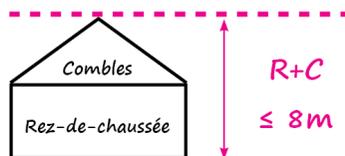


Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter

Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plateformes importantes sont interdites. Un soin particulier doit être apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

Hauteur des constructions

En zone UH, à l'exception des communes de Montigny-le-Gannelon et de Brou, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 8 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + combles), le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.



En zone UH, pour la commune de Montigny-le-Gannelon, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 11 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 + combles).

En zone UH, pour la commune de Brou, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 11 mètres au faîtage (RDC + 1 étage + combles ou RDC + 1 dans le cas de toit terrasse sans dépasser la hauteur de l'égout de la partie pentue). Le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Les équipements d'infrastructure seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc) à condition d'avoir un impact visuel limité depuis la rue

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable sont exclus du calcul de la hauteur maximale des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit,

Les projets présentant une architecture contemporaine peuvent être admis à condition de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain environnant.

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En cas de topographie prononcée, le déblai doit être préféré au remblai. Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

De manière générale, les façades en pierres de taille doivent rester apparentes et les murs en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Matériaux de façades

Les matériaux de construction doivent présenter une qualité, un aspect et une teinte, semblables ou au moins compatibles avec les matériaux traditionnellement utilisés dans la région.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celle-ci.

Les façades doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à l'aide de pigments naturels, soit recouvertes d'une peinture minérale, à l'exception des façades réalisées en matériaux destinés à être apparents. L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à condition que les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

La teinte de ces enduits ou peintures doit s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte naturelle dans les tons ocrés), à l'exclusion des teintes vives et criardes et du blanc pur.

Les revêtements peuvent faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

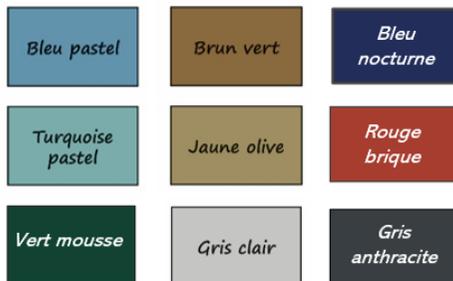
Les teintes des enduits et peintures peuvent s'appuyer sur la palette de couleur ci-après :

L'usage des couleurs vives est interdit.

Teintes dominantes



Teintes secondaires



L'usage de matériaux en bois en façade est possible pour les constructions principales, de même que pour les extensions et les annexes aux constructions existantes.

Matériaux de toitures

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de toitures seront les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o L'ardoise ou la tuile plate de ton brun rouge ;
 - o Peut également être admis, sauf pour la commune de Thiville et de Moléans tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelle, à l'exclusion des tôles (ondulées, translucides, plates) ;
 - o Peut également être admis, au cas par cas, l'usage du bac acier, du zinc et du cuivre de manière ponctuelle afin de rechercher une qualité esthétique et architecturale mais, ne pourra pas être utilisé pour l'intégralité de la toiture ;
 - o Les toitures végétalisées.
- Pour les annexes et les constructions à usage professionnel, tels qu'ateliers, hangars :
 - o Tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
 - o Pour les annexes est proscrit le feutre bitumé, à l'exception des bardeaux d'asphalte.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois.

Peuvent également être autorisés le bac acier ou les matériaux d'aspect similaire :

- De manière ponctuelle sur les constructions d'habitation dans le cadre d'une démarche architecturale de qualité ;
- Sur les annexes et les extensions.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Formes et volumes

Les toitures des volumes principaux doivent tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

En zone UH, sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
A quatre pentes (sauf pour la commune de Moléans où ces dernières sont interdites) dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;
- Les toitures terrasses et monopentes (sauf à Moléans où ces dernières sont interdites sauf conditions décrites ci-après).

En zone UH, pour la commune de Moléans, les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées ;

- Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m² d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone UH, pour les communes de Brou et de Cloyes sur le Loir

- Les toitures terrasses et monopentes peuvent être réalisées sur au plus 50% de l'emprise au sol de la construction et de ne pas comporter des excroissances techniques visibles depuis l'espace public.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Clôtures en emprise publique :

Généralités :

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

En zone inondable, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites.

En zone UH, à l'exception de la commune de Brou :

- les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle doit être poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.
- les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Types de clôtures autorisés en emprise publique :

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Sauf contraintes techniques spécifiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre maximum, sauf pour la commune de Moléans où la hauteur maximum est limitée à 2 mètres.

Pour les communes de Autheuil, Cloyes-sur-le-Loir, Douy, La Ferté-Villeneuil, le Mée, Montingy-le-Gannelon, et Saint-Hilaire-sur-Yerre, les clôtures sur rue sont constituées soit :

- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse ;
- D'un mur bahut compris entre 40 centimètres et 1,2 mètre surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives ;

- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- De dispositif à claire-voie.

Pour la commune de Villemaury, les clôtures sur rue sont constituées :

- D'un mur-bahut dont la hauteur sera comprise entre 40 et 80 centimètres surmontés d'éléments à claire-voie, doublés ou non de haies vives ;
- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse.

Pour les autres communes, les clôtures sont constituées :

- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse ;
- D'un mur bahut compris entre 80 centimètres et 1,2 mètre surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives ;
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- De dispositif à claire-voie.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton au-delà de 25 cm sauf pour Yèvres où la hauteur peut atteindre 50 cm ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades (en bois, ...), pare-vues, brise-vues en tissu ou imitation haie... ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation, à l'exception de l'entretien d'une haie vive.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Clôtures en limite séparative

En zone UH, toutes les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures situées en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres, sauf dans la commune d'Unverre, où cette hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Pour toutes les communes, en limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et équipements techniques

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En zone UA, à l'exception de la commune de Cloyes-sur-le-Loir, dans le cas d'implantation de panneaux solaires, les capteurs solaires sont soit entièrement intégrés à la couverture, soit posés au plus près de la couverture. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

En zone UH, pour la commune de Cloyes-sur-le-Loir, dans le cas d'implantation de panneaux solaires, les couvertures peuvent comporter des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques (les tuiles photovoltaïques pourront être autorisées), sous réserve :

- Qu'ils ne soient pas en covisibilité avec un monument historique classé,
- Qu'ils soient de couleur identique à la couverture,
- Qu'ils soient intégrés à la couverture ou au plus près de la couverture en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- Qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures en toiture et façade,
- Que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

En complément des règles édictées pour l'implantation des panneaux solaires, il est demandé de se référer au Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, en annexes du PLUi.

Les paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu ou en harmonie en termes de teinte avec la construction qui les porte.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel, etc.) sont prioritairement enterrées ; si cela s'avère impossible, leur implantation fait l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, ...) visibles de l'extérieur doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Dans le cas d'une rénovation, les éléments techniques doivent être intégrés au mieux à la construction existante.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, ...) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspects et de teinte.

Emprise au sol et coefficient de perméabilité

En zone UH, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 30% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 60% des espaces libres

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 300 m² sur une emprise foncière.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

Espace libre et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

En complément, un arbre doit être planté pour chaque tranche de 100 m² d'espace libre.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues. Les nouvelles plantations doivent obligatoirement utiliser des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe).

Les aires de stationnement peuvent être avantageusement 'intégrées à leur environnement grâce à des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les plantations doivent être réalisées de façon que les branches des végétaux arrivés à maturité n'empiètent pas sur la voie publique.



Stationnement

Généralités :

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols doivent être privilégiés. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Un traitement paysager est requis pour les aires de stationnement de plus de 6 places. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² d'espace de stationnement.

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme (sous réserve de justification apportée par le porteur de projet), celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires, dans un rayon maximum de 100 mètres autour de la construction ou de l'opération d'aménagement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou réhabilitation avec création de logements :

- **A Châteaudun et à Villemaury :**
 - o 1 place / 80 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.
- **Pour les autres communes :**
 - o 1 place / 60 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- *de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,*
- *des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,*
- *des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation*

Pour les constructions à usage de d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries, il doit être aménagé au moins :

- une aire de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60m² et 99m² de surface de plancher ;
- une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les changements de destination :

Pour les changements de destination sans création de surface dans la limite de la création d'un seul logement : Aucune place n'est exigée.

Pour les autres cas, les règles précédemment évoquées s'appliquent.

Obligation de stationnement des vélos :

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire, à raison :

- d'un emplacement de 0,5 m² par logement ;
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100m² de surface de plancher de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

Cet espace doit être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, sauf pour la commune de Brou où cette largeur est abaissée à 3 mètres.

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

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions devront utiliser en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant ou la pose d'un portail battant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du Grand Châteaudun et dans le respect de la réglementation en vigueur. Sa mise en œuvre devra être autorisée préalablement par le service de l'eau. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du service de l'eau. En cas de capacité insuffisante, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eau potable.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est, lorsqu'il existe, obligatoire pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, engendrant des eaux usées domestiques, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation du service assainissement collectif.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique constaté par le service assainissement collectif, de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être réalisé dans les conditions définies par le règlement d'assainissement non collectif et dans le respect de la réglementation existante après accord de la collectivité détentrice de la compétence. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle. Les techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) doivent être privilégiées par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas d'impossibilité technique avérée, et seulement si la parcelle est desservie par un réseau d'eaux pluviales séparatif, il sera toléré un rejet maximal 1 L/s/ha dans ce réseau. Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales. Sur la partie privée, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être indépendants.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone UE

UE : zone urbaine à vocation d'équipements

Caractéristiques

« Secteur urbain à vocation particulière d'équipements publics, d'intérêt collectif et de services publics »

Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes, tout en permettant le renforcement des équipements structurants et d'intérêt général. » Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques, plusieurs sous-zones ont été définies :

- UE, correspondant aux grandes zones d'équipements du Grand Châteaudun, dont une partie concernant l'ancienne base aérienne ;
- UEm correspondant aux emprises militaires de l'ETAMAT à La Chapelle du Noyer ;
- UEv, correspondant à l'Aire d'Accueil des gens du voyage de Châteaudun. »

Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Destinations et sous-destinations autorisées et autorisées sous réserve

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		(1)
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		
Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		(2)
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- (1) Les nouvelles constructions destinées à des logements sont uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment, d'activités ou d'équipements.

En zone UE1 sur la commune de Jallans, les logements sont autorisés afin de permettre la reconversion du site et diversifier l'utilisation du bâtiment.

- (2) Les constructions à destination de bureau sont autorisées sous réserve que le/ les bureaux créés soient en lien avec des besoins propres aux équipements présents au sein de la zone.

En zone UE, sur l'ancienne base aérienne de Châteaudun, sont de plus autorisées les constructions, aménagements et ouvrages en lien avec les activités liées à l'aérodrome.

En secteur UEm, sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité militaire, .

En secteur UEv, les infrastructures d'accueil nécessaires et les habitations mobiles des gens du voyage.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Sont autorisées sous conditions, les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale dès lors que ces dernières sont compatibles avec le voisinage.

Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions. Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, ou s'ils

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Destinations et sous destinations interdites

Le tableau suivant précise les destinations interdites :

Destination	Sous-destination	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Autres équipements recevant du public	
	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Les cuisines dédiées à la vente en ligne	X

Sont de plus interdits dans toute la zone UE :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant, en particulier les dépôts de véhicules ;
 - Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Généralités

L'extension des constructions ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries ainsi que par rapport aux espaces publics et à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

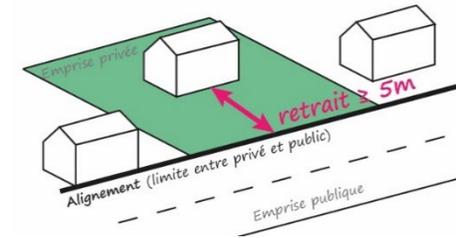
- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue doit être géré par un mur de soutènement.

Les dispositions de l'ensemble de cette section ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux emprises publiques

En zone UE à l'exception des communes de Brou et Yèvres, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des emprises publiques.



- En zone UE, pour la commune de Brou, les constructions doivent s'implanter soit :
- A l'alignement par rapport aux limites des emprises publiques ;
 - En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des emprises publiques.

En zone UE, pour la commune de Yèvres, les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites des emprises publiques.

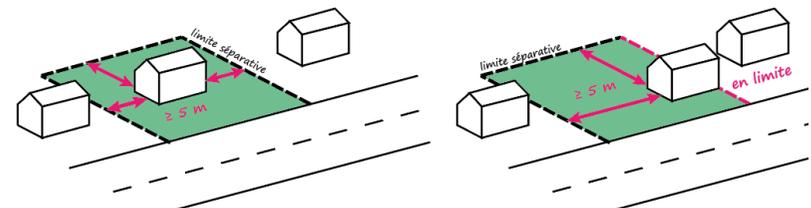
Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux limites séparatives

En zone UE, à l'exception des communes de Brou et De Yèvres, les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative,
- En retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour les communes de Brou, et de Yèvres, les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative,
- En retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.



Exemple d'implantations possibles :

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

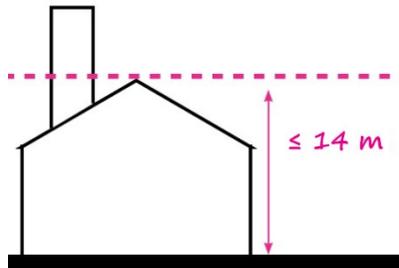
En secteur UEv, les bâtiments et installations doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions sur le terrain

Non règlementé

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera limitée à 14 mètres au faitage et à l'acrotère. Cette hauteur maximale pourra être adaptée pour des terrains présentant une forte pente. Un dépassement pourra être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc.



Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne doit pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Dans le sous-secteur Uem : la hauteur des constructions est libre.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les nouvelles constructions doivent veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux, allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Des propositions architecturales audacieuses peuvent être acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volume et matériaux) et à condition qu'elles s'intègrent au site.

Dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale, les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent être acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

Cas particuliers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer dans l'environnement par leur aspect et implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les dispositions relatives aux aspects des toitures et façades ne s'appliquent pas.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Matériaux de façades

Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre). Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits. Les alternances de couleurs ou matériaux couvrant la majorité d'une façade sont interdites.

L'ensemble des façades doivent être traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, les volumes du local d'activité et de l'habitation doivent présenter une certaine homogénéité, notamment en ce qui concerne les teintes de matériaux.

Sont interdits pour toute construction :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un revêtement ou enduit (ex : carreaux de plâtre, brique creuse...)
- Les couleurs vives.

Matériaux de toitures

Les couvertures des bâtiments doivent être compatibles avec les perspectives environnantes et doivent présenter une qualité architecturale certaine.

Tous les styles de toiture sont autorisés (double pentes, toit plat/ toit terrasse, monopente, toits végétalisés ou non, ...).

Les matériaux de couvertures ne doivent pas être de teintes vives, criardes et brillantes.

Les teintes des toitures doivent être en harmonie avec les constructions environnantes (gris, brun), le blanc pur étant interdit (sauf si ce dernier n'est pas visible depuis l'espace public).

Les extensions et annexes des constructions doivent avoir des caractéristiques architecturales similaires à celles qui sont employées pour la construction principale de l'unité foncière. Il en est de même pour le choix des matériaux employés.

Clôtures en emprise publique

Généralités :

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, sont en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails et portillons sont seuls autorisés.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale.

Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ne doivent pas faire obstacle à la visibilité et la sécurité.

Les clôtures de couleurs vives ne sont pas autorisées.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

En zone inondable, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites.

Types de clôtures autorisés en emprise publique :

Les clôtures sur rue sont constituées soit :

- De dispositifs à claire-voie doublés ou non de haie vive
- De mur-bahut de 0,5 mètre de hauteur en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ;
- De murs pleins en pierres locales ou en briques d'aspect traditionnel, de murs en maçonnerie enduite ;
- De haies d'essences locales.

En zone inondable, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

Sauf contrainte technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum en limite des emprises publiques, sauf à Marboué où la hauteur est limitée à 1,8 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée lors de la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2m maximum sauf à Marboué où la hauteur maximale est fixée à 1,8 mètre.

Tous les types de clôtures sont autorisés si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures doivent être composées de haies d'essences locales, doublé ou non de dispositif à claire voie.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Dans le sous-secteur Uem : la forme des clôtures est libre.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et équipements techniques

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle doivent être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En complément des règles édictées pour l'implantation des panneaux solaires, il est demandé de se référer au Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, en annexes du PLUi.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires sont soit entièrement intégrés à la couverture, soit posés au plus près de la couverture. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu ou en harmonie en termes de teinte avec la construction qui les porte.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel, etc.) sont prioritairement enterrées ; si cela s'avère impossible, leur implantation fait l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, ...) visibles de l'extérieur doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, ...) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspects et de teinte.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Emprise au sol et coefficient de perméabilité

En zone UEv, l'emprise au sol et les coefficients de perméabilité ne sont pas réglementés.

En zone UE, à l'exception des communes de Brou et de Yèvres, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 50% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 25%.

En zone UE, pour les communes de Brou et de Yèvres, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 75% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 25%

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

Espace libre et plantations

En zone UEv, les règles suivantes ne sont pas imposées.

Les projets doivent participer à la qualité environnementale végétale par la mise en place d'un accompagnement paysager des espaces extérieurs.

A ce titre, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

En complément, un arbre doit être planté pour chaque tranche de 100 m² d'espace libre.

Les marges de recul en bordure des voies doivent être plantées et convenablement entretenues.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues. Les nouvelles plantations doivent obligatoirement utiliser des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexe) ; La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe).

Les aires de stationnement peuvent être avantageusement intégrées à leur environnement grâce à des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Des haies vives ou rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Un traitement paysager des aires de stationnement est demandé, sauf pour la commune de Brou, pour les aires de plus de 6 places, à raison d'un arbre planté pour 3 places.

Les plantations doivent être réalisées de façon que les branches des végétaux arrivés à maturité n'empiètent par sur la voie publique.

Exemple : Unité foncière de 1000 m²



Le stationnement

Généralités :

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols doivent être privilégiés. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Les espaces de stationnement doivent être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement.

Une mutualisation du stationnement peut être réalisée entre plusieurs équipements afin de diminuer le nombre d'emplacements à créer.

Obligation de stationnement des vélos :

Pour les immeubles de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m². Cet espace doit être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, sauf pour la commune de Brou où cette largeur est abaissée à 3 mètres.

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

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions devront utiliser en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant ou la pose d'un portail battant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du Grand Châteaudun et dans le respect de la réglementation en vigueur. Sa mise en œuvre devra être autorisée préalablement par le service de l'eau. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du service de l'eau. En cas de capacité insuffisante, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eau potable.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est, lorsqu'il existe, obligatoire pour toute construction nouvelle ou réhabilitation engendrant des eaux usées, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation du service assainissement collectif.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique constaté par le service assainissement collectif, de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être en conformité avec la réglementation existante après accord de la collectivité détentrice de la compétence. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Chaque propriétaire doit mettre en place les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété tout en favorisant l'infiltration des eaux sur son terrain, sauf en cas d'impossibilité technique constatée par le service concerné, conformément au règlement d'assainissement en vigueur et au zonage eaux pluviales lorsque celui-ci sera adopté par la collectivité. Les techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) doivent être privilégiées par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques. En cas d'impossibilité technique justifiée de recourir à l'infiltration, le rejet des eaux pluviales doit se faire vers les canalisations publiques de collecte. Ces rejets doivent être limités au maximum.

Sur la partie privée, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être indépendants jusqu'au branchement au réseau public, même si ce dernier est unitaire.

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour maîtriser les débits et assurer l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles (sauf indication contraire, le débit est limité à 1 l / s /ha)

Tout nouveau projet urbain sur un terrain ne doit jamais constituer un obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver les risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante. Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone UX

UX : zone urbaine à vocation d'activités économiques

Caractéristiques

« Zone urbaine à vocation économique correspondant aux secteurs regroupant une part importante du tissu économique local. Elle se caractérise par une très forte spécialisation des constructions avec une diversité fonctionnelle limitée »

Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes, tout en permettant le maintien et le renforcement des activités économiques et commerciales. » Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Destinations et sous-destinations autorisées et autorisées sous réserve

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		(1)
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(2)
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		X
	Équipements sportifs		X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		X
	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les nouvelles constructions destinées à des logements sont uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment, d'activités ou d'équipements.

(2) Les activités artisanales, les commerces de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

Autres autorisations sous conditions

Les centrales photovoltaïques au sol sont admises en zone UX à titre exceptionnel, la densification et la construction des zones étant privilégiées. Ces installations seront permises en cas de contraintes de terrains ou de règlementations ne permettant pas par exemple l'urbanisation totale de la parcelle.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions. Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Destinations et sous-destinations interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations interdites :

Destination	Sous-destination	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	
	Hébergement	X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont de plus interdits dans toute la zone UX :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

Généralités

L'implantation et la volumétrie des constructions doivent être étudiées pour :

- permettre une insertion qualitative dans l'environnement bâti et paysager,
- répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure,
- limiter les éventuelles nuisances sur les habitations voisines et préserver l'intimité des riverains.

La hauteur des nouvelles constructions :

- ne doit pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux emprises publiques

En zone UX, à l'exception des communes de Cloyes-sur-le-Loir et de Yèvres, les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

En zone UX, pour la commune de Yèvres, les constructions doivent s'implanter soit :

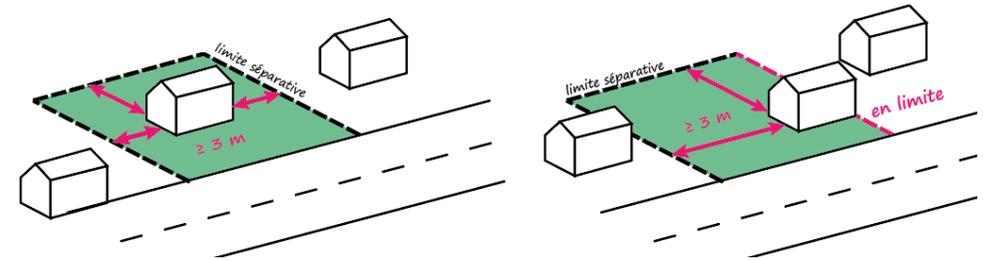
- En retrait de 20 mètres minimum par rapport à la RD955 ;
- En retrait de 15 mètres minimum par rapport à la RD110.5 ;
- A l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies

En zone UX, pour la commune de Cloyes-sur-le-Loir, les constructions doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum, par rapport à la RD8 et la RN10 (Cloyes-sur-le-Loir) et en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux limites séparatives

En zone UX, les constructions doivent s'implanter soit :

- Être en limite séparative ;
- Soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



Implantation des constructions sur le terrain

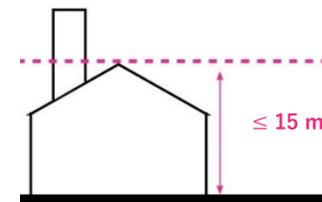
Non réglementé sauf pour la commune de Brou.

Pour la commune de Brou, dans le cas d'habitation en zone UX, les annexes qui sont uniquement en lien avec l'activité, d'une superficie inférieure ou égale à 12m², peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Hauteur des constructions

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faitage et à l'acrotère (hauteur correspondant à la coque du bâtiment, hors superstructures et hors dispositifs d'équipements de types énergies renouvelables). Cette hauteur maximale peut être adaptée pour des terrains présentant une forte pente. Un dépassement peut être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc. (ex : sites industriels, logistique mécanisée/ automatisée), ou pour des installations d'équipements en lien avec le développement des énergies renouvelables..



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne doit pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les nouvelles constructions doivent veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux, allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Des propositions architecturales audacieuses peuvent être acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volume et matériaux) et à condition qu'elles s'intègrent au site.

Dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale, les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent être acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

Cas particuliers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer dans l'environnement par leur aspect et implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les dispositions relatives aux aspects des toitures et façades ne s'appliquent pas.

Matériaux de façades

Les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre) sont privilégiées. Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits. Les alternances de couleurs ou matériaux couvrant la majorité d'une façade sont interdites.

L'ensemble des façades doivent être traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, les volumes du local d'activité et de l'habitation doivent présenter une certaine homogénéité, notamment en ce qui concerne les teintes de matériaux. Le logement, si nécessaire, devra être intégré au bâtiment d'activité et répondre aux mêmes conditions.

Sont interdits pour toute construction :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un revêtement ou enduit (ex : carreaux de plâtre, brique creuse...)
- Les couleurs vives.

Matériaux de toitures

Les couvertures des bâtiments doivent être compatibles avec les perspectives environnantes et doivent présenter une qualité architecturale certaine.

Tous les styles de toiture sont autorisés (double pentes, toit plat/ toit terrasse, monopente, toits végétalisés ou non, ...).

Les matériaux de couvertures ne doivent pas être de teintes vives, criardes et brillantes. Toutefois, pour des raisons techniques et réglementaires (ex : réglementation ICPE, présence de panneaux photovoltaïques) certains revêtements, brillants par nature, peuvent être autorisés.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les teintes des toitures doivent être en harmonie avec les constructions environnantes (teinte ardoise, brun-rouge), le blanc pur étant interdit (sauf si ce dernier n'est pas visible depuis l'espace public).

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates, en ardoise, en matériaux métalliques, en verre ou en matériaux d'aspects similaires à ces derniers. Les membranes bitumineuses ou en PVC spécifiques à certains bâtiments d'activité peuvent également être autorisées.

Les extensions et annexes des constructions doivent présenter des caractéristiques architecturales similaires à celles qui sont employées pour la construction principale de l'unité foncière. Il en sera de même pour le choix des matériaux employés.

Clôtures en emprise publique

Généralités :

Sauf contrainte technique spécifique et/ou réglementaire (exigences spécifiques ou enjeux de sécurité propre à l'activité), la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum en limite des emprises publiques, sauf à Marboué où la hauteur est limitée à 1,8 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée lors de la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails et portillons sont seuls autorisés.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale.

Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ne doivent pas faire obstacle à la visibilité et la sécurité.

Les clôtures de couleurs vives ne sont pas autorisées.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

En zone inondable, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites.

Types de clôtures autorisés en emprise publique :

Les clôtures sur rue sont constituées soit :

- De dispositifs à claire-voie doublés ou non de haie vive
- De mur-bahut de 0,5 mètre de hauteur en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ;
- De murs pleins en pierres locales ou en briques d'aspect traditionnel, de murs en maçonnerie enduite ;
- De haies d'essences locales.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2m maximum.

Toutes les sortes de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures doivent être composées de haies d'essences locales, doublé ou non de dispositif à claire voie.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et équipements techniques

Les nouvelles constructions en zones UX doivent faire l'objet, à minima, de la mise en application de la réglementation environnementale RE2020. Les bâtiments, les espaces extérieurs dont les espaces de stationnement devront intégrer des dispositifs de productions d'énergie renouvelables, dispositifs de régulation des effets de chaleur urbaine (limitation de l'imperméabilisation et accentuation des espaces paysagers perméables) et favoriser l'infiltration des eaux pluviales (stationnement drainant, ...).

En cas de retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, il est précisé que, dans ces marges de retrait, sont admis les éléments suivants : l'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau.

Par ailleurs, pour les nouvelles constructions ou les réhabilitations de bâtiments existants, d'autres types de couvertures peuvent être autorisés, pour les édifices d'accès aux toitures, pour les dispositifs d'éclairage zénithal, pour les volumes techniques ou tout dispositif permettant d'utiliser l'énergie solaire. Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur...), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée par le règlement peut être autorisé quand il est nécessaire à la production d'énergie renouvelable.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle doivent être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En complément des règles édictées pour l'implantation des panneaux solaires, il est demandé de se référer au Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, en annexes du PLUi.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, ou posés au plus proche de la toiture (sur plots par exemple) pour des raisons techniques et/ou règlementaires. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu ou en harmonie en termes de teinte avec la construction qui les porte.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel, etc.) sont prioritairement enterrées ; si cela s'avère impossible, leur implantation fait l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, ...) visibles de l'extérieur doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, ...) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspects et de teinte.

Emprise au sol et coefficient de perméabilité

En zone UX, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 75% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 25%

Exemple : Unité foncière
de 1000 m²



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

Espace libre et plantations

Les projets doivent participer à la qualité environnementale végétale par la mise en place d'un accompagnement paysager des espaces extérieurs.

A ce titre, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

En complément, un arbre doit être planté pour chaque tranche de 100 m² d'espace libre.

Les marges de recul en bordure des voies sont plantées et convenablement entretenus

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les nouvelles plantations doivent obligatoirement utiliser des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexe) ; La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe).

Les aires de stationnement peuvent avantageusement s'intégrer à leur environnement grâce à des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement). Des haies vives ou rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Un traitement paysager des aires de stationnement est demandé pour les aires de plus de 6 places, à raison d'un arbre planté pour 3 places.

Les plantations doivent être réalisées de façon que les branches des végétaux arrivés à maturité n'empiètent par sur la voie publique.

Le stationnement

Généralités :

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Une mutualisation du stationnement pourra être réalisée entre plusieurs équipements afin de diminuer le nombre d'emplacements à créer.

En zone UX, à l'exception de Brou :

Les espaces de stationnement doivent être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement.

En zone UX, pour la commune de Brou :

Des obligations sont imposées en matière d'aires de stationnement. Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables. Le stationnement est défini ci-après par fonction :

Constructions destinées aux bureaux :

Une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions destinées au commerce :

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour toute surface de vente inférieure à 100m². En cas de dépassement du seuil de 100m², une aire de stationnement par 25m² de surface de vente sera exigée.

Constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat :

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Pour les constructions d'une autre destination, pour l'entreposage ou le stockage :

Le nombre de places de stationnement sera à dimensionner en fonction de l'activité développée. Les pétitionnaires devront justifier du nombre de places envisagées en fonction de leurs activités et du nombre d'employés présents sur site.

Obligation de stationnement des vélos :

Pour les immeubles de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m². Cet espace doit être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, sauf pour la commune de Brou où cette largeur est abaissée à 3 mètres.

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

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions devront utiliser en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant ou la pose d'un portail battant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du Grand Châteaudun et dans le respect de la réglementation en vigueur. Sa mise en œuvre devra être autorisée préalablement par le service de l'eau. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du service de l'eau. En cas de capacité insuffisante, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eau potable.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est, lorsqu'il existe, obligatoire pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, engendrant des eaux usées domestiques, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation du service assainissement collectif.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique constaté par le service assainissement collectif, de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être réalisé dans les conditions définies par le règlement d'assainissement non collectif et dans le respect de la réglementation existante après accord de la collectivité détentrice de la compétence. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle. Les techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) doivent être privilégiées par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas d'impossibilité technique avérée, et seulement si la parcelle est desservie par un réseau d'eaux pluviales séparatif, il sera toléré un rejet maximal 1 L/s/ha dans ce réseau. Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales. Sur la partie privée, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être indépendants.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Dispositions applicables aux zones à
urbaniser

Zone 1AUB2

1AUB2 : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat relativement dense

« Elle correspond aux espaces d'extension des communes situées dans le prolongement des zones UB. Ces secteurs bénéficient de la présence des réseaux nécessaires à leur urbanisation ». Extrait du rapport de présentation

La zone 1AUB2 concerne les communes de Brou, de La-Ferté-Villeneuve (commune historique) et de La Bazoches-Gouët.

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser | 1AUB2

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie		(1)
	Entrepôt		(1)
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Sont autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...) :

- Les constructions destinées aux entrepôts
- Les constructions destinées à l'industrie, sauf pour la commune de Brou
- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration préfectorale

Les constructions destinées aux entrepôts sont autorisées, à conditions d'être liées à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi et que la construction d'origine ait été construite conformément aux règles en vigueur à l'époque.

Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols, sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions. Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique. Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Destinations et sous-destinations interdites

Sont de plus interdits dans toute la zone 1AUB2 :

- Les exploitations forestières et agricoles
- Le commerce de gros
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant, en particulier les dépôts de véhicules.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable.

Généralités

L'extension des constructions ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries ainsi que par rapport aux espaces publics et à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

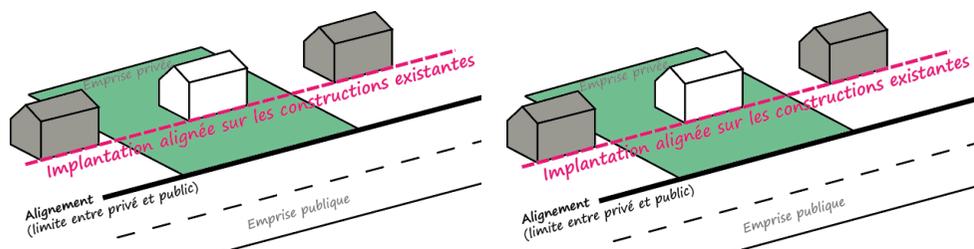
Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue doit être géré par un mur de soutènement.

Les dispositions de l'ensemble de cette section ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux emprises publiques

En zone 1AUB2, les constructions doivent s'implanter soit :

- A l'alignement des constructions existantes,
- En retrait supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux emprises publiques, sauf pour Brou où le retrait est de 5mètres minimum

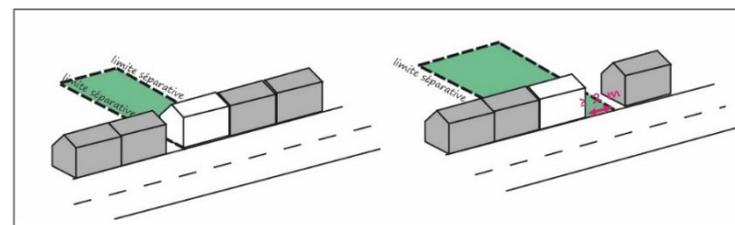


Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'implantation au sein ou dans le prolongement de fronts bâtis existants :

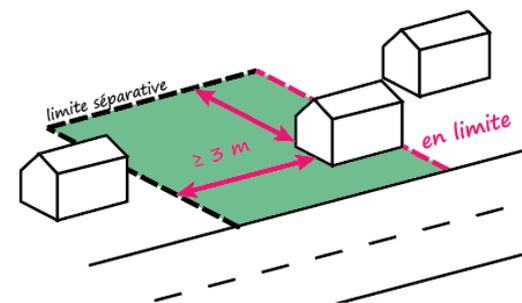
- les nouvelles constructions doivent s'accoler aux pignons aveugles situés en limite de parcelle en recherchant une transition harmonieuse avec le bâti environnant (cohérence de matériaux et de teintes ou cohérence de formes de toiture ou de hauteurs ou continuité du faitage et des lignes de gouttières par exemple). Les nouvelles constructions doivent respecter une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives en cas de retrait pour les façades disposant de baies.

Exemple d'implantations possibles dans le cadre de fronts bâtis



Dans les autres configurations, les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative,
- En retrait de 3 mètres minimum.

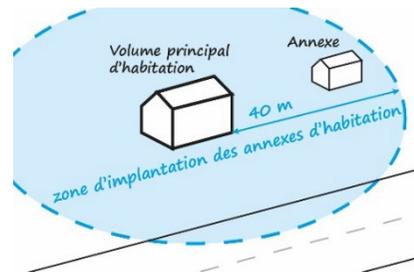


Implantation des annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m²

Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives, sans distance de retrait minimum imposée.

Implantation des annexes à cheval sur un zonage U et A/N

Pour les unités foncières situées à cheval sur un zonage AU et A/N, les annexes aux habitations peuvent être implantées dans l'unité foncière à une distance maximale de 40 mètres comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



L'emprise au sol de l'ensemble des constructions devra respecter les règles d'emprises au sol fixées par le règlement de la zone U définies ci-après.

Les extensions des bâtiments doivent être réalisées dans la continuité du bâti existant.

Implantation des constructions sur une même propriété

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

En secteur 1AUB2 :

Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne peut être inférieur à 3 mètres.

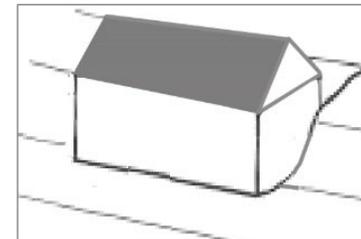
Implantation des constructions sur le terrain

L'implantation des constructions doit être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et respectueuse de l'architecture traditionnelle.

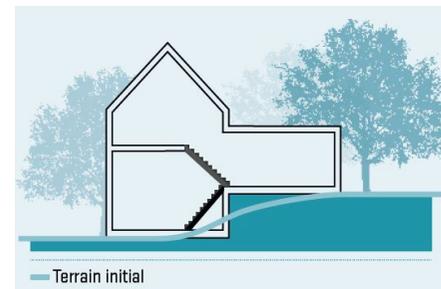
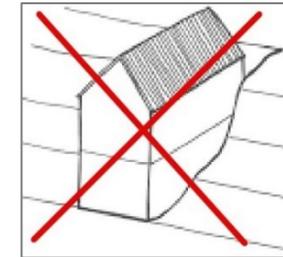
Un soin particulier doit être apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

La construction principale doit être implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).

Implantation à privilégier

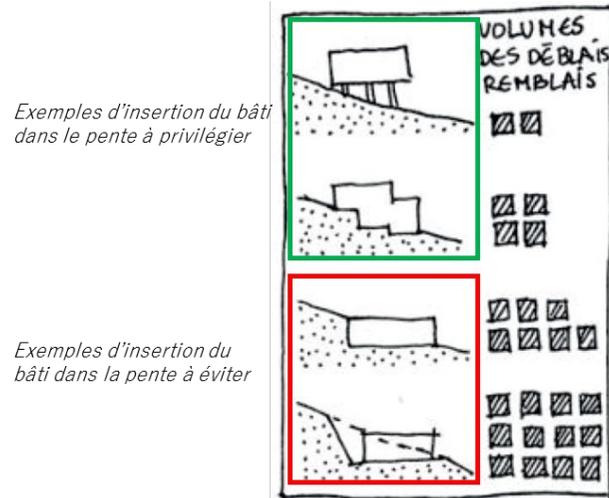


Implantation proscrite



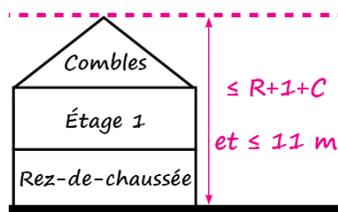
Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

Les remblais et les déblais doivent être réduits autant que possible, de façon à conserver le profil naturel du terrain. Les talus créés doivent respecter une pente maximale de 1 pour 3 (33% de pente maximum).



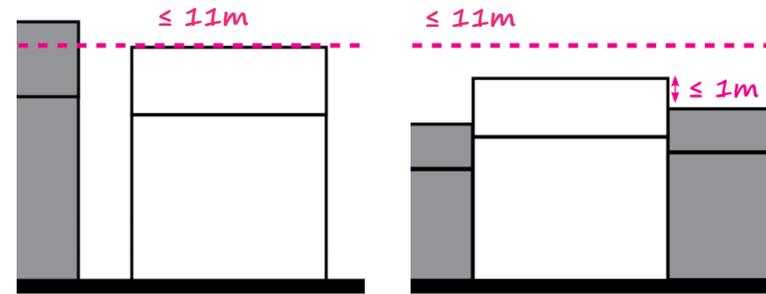
Les dénivelés doivent gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plateformes importantes sont interdites.

Hauteur des constructions



En zone 1AUB2 à l'exception de la commune de Brou, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 11 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 étages + combles ou RDC + 2 étages ou RDC + 2), le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Exemples de hauteurs possibles



En zone 1AUB2, pour la commune de Brou, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 14 mètres au faîtage (RDC+ 3 étages + combles ou RDC+3 étages dans le cas de toit terrasse sans dépasser la hauteur de l'égout de la partie pentue). Le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Lorsque la construction s'inscrit dans un alignement de fait. La hauteur autorisée doit être comparable à celle des constructions mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1m, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus.

Terrains en pente et remodelés :

Dans le cas de terrains en pente, la cote du milieu de la construction sert de référence.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc) à condition d'avoir un impact visuel limité depuis la rue.

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable sont exclus du calcul de la hauteur maximale des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit,

Les projets présentant une architecture contemporaine peuvent être admis à condition de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain environnant.

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En cas de topographie prononcée, le déblai doit être préféré au remblai. Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

De manière générale, les façades en pierres de taille doivent rester apparentes et les murs en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Matériaux de façades

Les matériaux de construction doivent présenter une qualité, un aspect et une teinte, semblables ou au moins compatibles avec les matériaux traditionnellement utilisés dans la région.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celle-ci.

Les façades doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à l'aide de pigments naturels, soit recouvertes d'une peinture minérale, à l'exception des façades réalisées en matériaux destinés à être apparents. L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à condition que les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

La teinte de ces enduits ou peintures doit s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte naturelle dans les tons ocrés), à l'exclusion des teintes vives et criardes et du blanc pur.

Les revêtements peuvent faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

Les teintes des enduits et peintures peuvent s'appuyer sur la palette de couleur ci-après :

Teintes dominantes



Teintes secondaires



L'usage de matériaux en bois en façade est possible pour les constructions principales, de même que pour les extensions et les annexes aux constructions existantes.

Matériaux de toitures

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de toitures seront les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o L'ardoise ou la tuile plate de ton brun rouge ;
 - ⊕ Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelle, à l'exclusion des tôles (ondulées, translucides, plates) ;
 - o Peut également être admis, au cas par cas, l'usage du bac acier, du zinc et du cuivre de manière ponctuelle afin de rechercher une qualité esthétique et architecturale mais, ne pourra pas être utilisé pour l'intégralité de la toiture ;
 - o Les toitures végétalisées.
- Pour les annexes, les extensions et les constructions à usage professionnel, tels qu'ateliers, hangars :
 - o Tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
 - o Le bac acier ou matériau d'aspect similaire est permis ;
 - o Pour les annexes est proscrit le feutre bitumé, à l'exception des bardeaux d'asphalte.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Formes et volumes

Les toitures des volumes principaux doivent tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

En zone 1AUB2, sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
A quatre pentes dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;
- Les toitures terrasses et monopentes.

En zone 1AUB2, pour la commune de Brou :

- Les toitures terrasses pourront être réalisées sur au plus 50% de l'emprise au sol de la construction et ne pas comporter des excroissances techniques visibles depuis l'espace public.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Clôtures en emprise publique

Généralités :

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité depuis les voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

En zone inondable, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites.

En zone 1AUB2, à l'exception de la commune de Brou :

- les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle doit être poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.
- les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Types de clôtures autorisés en emprise publique :

Sauf contraintes techniques spécifiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre maximum. Une hauteur différente pourra être autorisée lors de la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Pour la commune de La-Ferté-Villeneuil, les clôtures sur rue sont constituées soit :

- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse ;

- D'un mur bahut compris entre 50 centimètres et 1,2 mètre surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives ;
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- De dispositif à claire-voie.

Pour la commune de Brou, les clôtures sur rue sont constituées :

- D'un mur bahut dont la proportion de 1/3 pour la partie basse pleine et 2/3 pour la partie haute ajourée devra être respectée.
- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades (en bois, ...), pare-vues, brise-vues en tissu ou imitation haie ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.

Clôtures en limite séparative

An zone 1AUB2, les clôtures autorisées en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum.

Toutes les sortes de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Pour toutes les communes, en limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures doivent être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et équipements techniques

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle doivent être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En complément des règles édictées pour l'implantation des panneaux solaires, il est demandé de se référer au Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, en annexes du PLUi.

En zone 1 AUB2, dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront soit entièrement intégrés à la couverture, soit posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu ou en harmonie en termes de teinte avec la construction qui les porte.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel, etc) sont prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fait l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, ...) visibles de l'extérieur doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Dans le cas d'une rénovation, les éléments techniques doivent être intégrés au mieux à la construction existante.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, ...) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspects et de teinte.

Emprise au sol et coefficient de perméabilité

En zone 1AUB2, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 50% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 40% des espaces libres.

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

Espace libre et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

En complément, un arbre doit être planté pour chaque tranche de 100 m² d'espace libre.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues. Les nouvelles plantations doivent obligatoirement utiliser des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe).

Les aires de stationnement peuvent être avantageusement intégrées à leur environnement grâce à des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les plantations doivent être réalisées de façon à ce que les branches des végétaux arrivés à maturité n'empiètent pas sur la voie publique.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Exemple pour une unité foncière de 1000m² en zone AUB1 ou AUB2 :



Le stationnement

Généralités :

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols doivent être privilégiés. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Un traitement paysager est requis pour les aires de stationnement de plus de 6 places. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² d'espace de stationnement.

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme (sous réserve de justification par le porteur de projet), celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires, dans

un rayon maximum de 100 mètres autour de la construction ou de l'opération d'aménagement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- **En zone 1AUB2 :**
 - o 1 place / 60 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation

Pour les constructions à usage de d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries, il doit être aménagé au moins :

- une aire de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60m² et 99m² de surface de plancher ;
- une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les changements de destination :

Pour les changements de destination sans création de surface dans la limite de la création d'un seul logement : Aucune place n'est exigée.

Pour les autres cas, les règles précédemment évoquées s'appliquent.

Obligation de stationnement des vélos :

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire, à raison :

- d'un emplacement de 0,5 m² par logement ;
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100m² de surface de plancher de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

Cet espace doit être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, sauf pour la commune de Brou où cette largeur est abaissée à 3 mètres.

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

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions devront utiliser en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant ou la pose d'un portail battant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du Grand Châteaudun et dans le respect de la réglementation en vigueur. Sa mise en œuvre devra être autorisée préalablement par le service de l'eau. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du service de l'eau. En cas de capacité insuffisante, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eau potable.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est, lorsqu'il existe, obligatoire pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, engendrant des eaux usées domestiques, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation du service assainissement collectif.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique constaté par le service assainissement collectif, de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être réalisé dans les conditions définies par le règlement d'assainissement non collectif et dans le respect de la réglementation existante après accord de la collectivité détentrice de la compétence. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle. Les techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) doivent être privilégiées par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas d'impossibilité technique avérée, et seulement si la parcelle est desservie par un réseau d'eaux pluviales séparatif, il sera toléré un rejet maximal 1 L/s/ha dans ce réseau. Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales. Sur la partie privée, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être indépendants.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone 1AUC

1AUC : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat de moyenne densité

Caractéristiques

« Elle correspond aux espaces d'extension des communes situés dans le prolongement des zones UC. Ces secteurs bénéficient de la présence des réseaux nécessaires à leur urbanisation. » Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, plusieurs sous-zones ont été définies :

- 1AUC1 qui concerne les communes de La Chapelle du Noyer, Jallans, Dampierre-sous-Brou ;
- 1AUC2 qui concerne les communes de Châtillon-en-Dunois (commune historique), Courtalain (commune historique), Langey (commune historique), Saint-Pellerin (commune historique), Gohory ;
- 1AUC3 qui concerne les communes de Boisgasson (commune historique), Autheuil (commune historique), Charray (commune historique), Douy (commune historique), La-Ferté-Villeneuil (commune historique), Le Mée (commune historique), Montigny-le-Gannelon (commune historique), Romilly-sur-Aigre (commune historique), Saint-Hilaire-sur-Yerre (commune historique), Moulhard, Moléans ;
- 1AUC4 qui concerne les communes d'Unverre, Chapelle-Guillaume, Logron, Saint-Christophe, Conie-Molitar, Thiville, Villemaury, Donnemain-Saint-Mamès, Villampuy, Brou ;

- 1AUC5 qui concerne la commune de Marboué ;
- 1AUC6 qui concerne les communes de Châteaudun, Arrou (commune historique), Cloyes-sur-Loir (commune historique), Yèvres, Saint-Denis-Lanneray.

Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Destinations et sous-destinations autorisées et autorisées sous réserve

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		(1)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		(1)
	Entrepôt		(1)
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Sont autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...) :

- Les constructions à destination de l'industrie, aux commerces de gros et aux entrepôts
- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration préfectorale

Les constructions destinées aux entrepôts sont autorisées, à conditions d'être liées à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi et que la construction d'origine ait été construite conformément aux règles en vigueur à l'époque.

Sont autorisées les constructions et installations, sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Sont autorisés, les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions. Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Destinations et sous-destinations interdites

Sont de plus interdits dans toutes les zones 1AUC :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant, en particulier les dépôts de véhicules,
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes ;

Généralités

L'extension des constructions ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries ainsi que par rapport aux espaces publics et à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

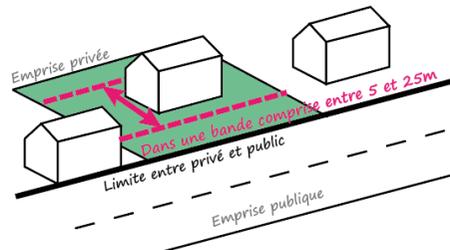
Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue doit être géré par un mur de soutènement.

Les dispositions de l'ensemble de cette section ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux emprises publiques

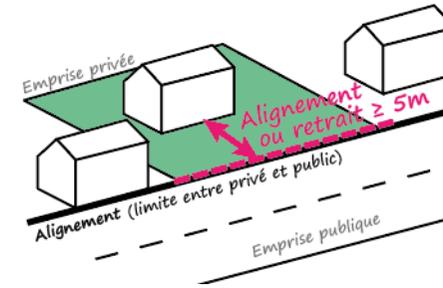
En zones 1AUC1 et 1AUC2, les constructions doivent s'implanter :

- Dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.



En zones 1AUC3 et 1AUC4 (à l'exception de la commune de Villemaury), les constructions doivent s'implanter soit :

- A l'alignement des constructions existantes ;
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

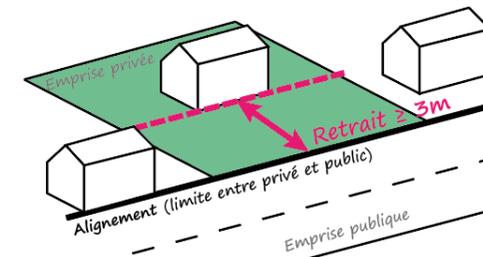


En zone 1AUC4, pour la commune de Villemaury, les constructions doivent s'implanter soit :

- A l'alignement des constructions existantes ;
- En retrait de 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

En zone 1AUC5, les constructions doivent s'implanter :

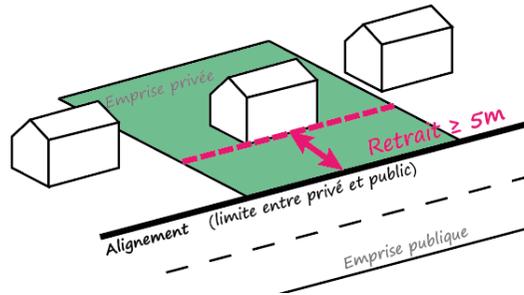
- En retrait de 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

En zone 1AUC6, à l'exception de la commune de Yèvres, les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.



En zone 1AUC6, pour la commune de Yèvres, les constructions doivent s'implanter :

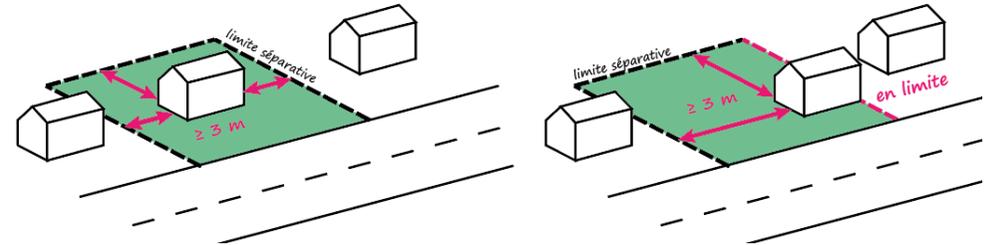
- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit en retrait de 5 mètres en absence d'alignement.
- Dans le cas d'extension, restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants) des implantations différentes pourront être admises ;
- Cependant, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des lotissements pavillonnaires ou des ensembles de ville groupés et constituant un ensemble de plus de cinq unités, et dans la mesure où ces opérations présenteront un plan masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu urbain existant environnant.

Pour les voiries piétonnes, soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux limites séparatives

En zone 1AUC, à l'exception de la commune de Yèvres, les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative,
- En retrait de 3 mètres minimum de celle-ci.



Exemple d'implantations possibles :

En zone 1AUC, pour la commune de Yèvres, les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait dont la distance ne pourra être inférieure à 2 mètres ;
- Cependant, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des lotissements pavillonnaires ou des ensembles de maisons de ville groupées et constituant un ensemble de plus de cinq unités, et dans la mesure où ces opérations présenteront un plan masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu urbain existant environnant.

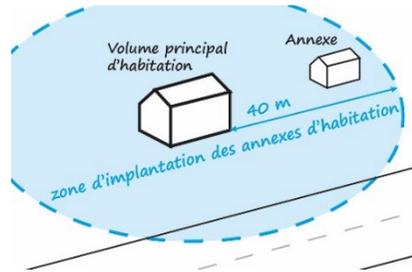
Les constructions annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum d'1 mètre.

Implantation des annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12 m²

Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² peuvent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives sans distance de retrait minimum imposée.

Implantation des annexes à cheval sur un zonage U et A/N

Pour les unités foncières concernées par un zonage AU et A/N, les annexes aux habitations peuvent être implantées dans l'unité foncière à une distance maximale de 40 mètres comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



L'emprise au sol de l'ensemble des constructions doit respecter les règles d'emprises au sol fixées par le règlement de la zone U définies ci-après.

Les extensions des bâtiments doivent être réalisées dans la continuité du bâti existant.

Implantation des constructions sur une même propriété

De manière générale, plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain.

En zones 1AUC1 et 1AUC6, le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

En zones 1AUC3 et 1AUC4, le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne peut être inférieur à 6 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

En zones 1AUC2 et 1AUC5, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

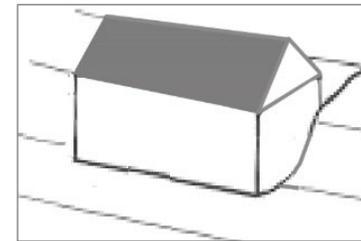
Implantation des constructions sur le terrain

L'implantation des constructions doit être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et respectueuse de l'architecture traditionnelle.

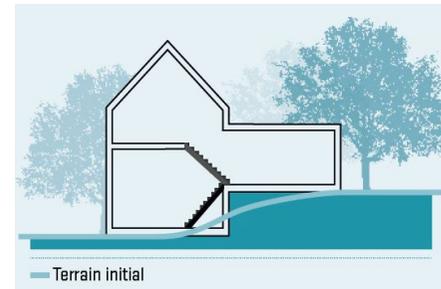
Un soin particulier doit être apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

La construction principale doit être implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).

Implantation à privilégier



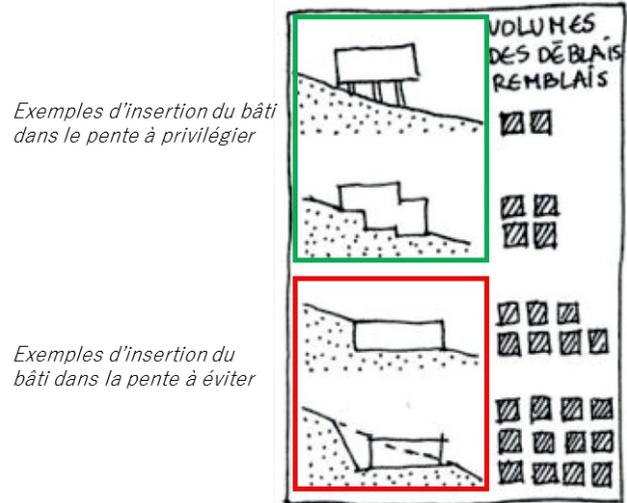
Implantation proscrite



Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

Les remblais et les déblais doivent être réduits autant que possible, de façon à conserver le profil naturel du terrain. Les talus créés doivent respecter une pente maximale de 1 pour 3 (33% de pente maximum).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

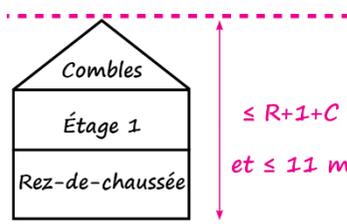


Exemples d'insertion du bâti dans la pente à privilégier

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter

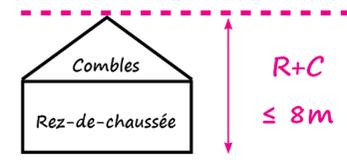
Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plateformes importantes sont interdites.

Hauteur des constructions

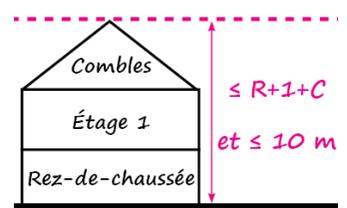


En zones 1AUC1, 1AUC4 et 1AUC6, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 11 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 étage + combles ou RDC + 2 étages), le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

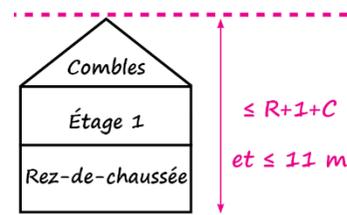
En zone 1AUC4, pour la commune de Villemaury, et seulement pour les bâtiments professionnels, la hauteur des constructions devra rester compatible avec l'environnement, ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux. De même, la hauteur devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.



En zones 1AUC2 et 1AUC3, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, avant aménagement, est limitée à 8 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + combles). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.



En zone 1AUC5, à l'exception des communes de Marboué et d'Unverre, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, avant aménagement, est limitée à 10 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 + combles). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.



En zone 1AUC5, pour les communes de Marboué et d'Unverre, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, avant aménagement, est limitée à 11 mètres au faîtage et à l'acrotère (RDC + 1 + combles). Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Terrains en pente et remodelés :

Dans le cas de terrains en pente, la cote du milieu de la construction sert de référence.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc...) à condition d'avoir un impact visuel limité depuis la rue

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable sont exclus du calcul de la hauteur maximale des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit,

Les projets présentant une architecture contemporaine peuvent être admis à condition de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain environnant.

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En cas de topographie prononcée, le déblai doit être préféré au remblai. Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

De manière générale, les façades en pierres de taille doivent rester apparentes et les murs en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Matériaux de façades

Les matériaux de construction doivent présenter une qualité, un aspect et une teinte, semblables ou au moins compatibles avec les matériaux traditionnellement utilisés dans la région.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec celle-ci..

Les façades doivent recevoir un enduit, soit teinté dans la masse à l'aide de pigments naturels, soit recouvertes d'une peinture minérale, à l'exception des façades réalisées en matériaux destinés à être apparents. L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à condition que les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

La teinte de ces enduits ou peintures doit s'apparenter aux coloris traditionnels de la région (teinte naturelle dans les tons ocrés), à l'exclusion des teintes vives et criardes et du blanc pur.

Les revêtements peuvent faire appel à des teintes secondaires pour mettre en valeur ponctuellement certains éléments de la construction.

Les teintes des enduits et peintures peuvent s'appuyer sur la palette de couleur ci-après :

L'usage des couleurs vives est interdit.

L'usage de matériaux en bois en façade est possible pour les constructions principales, de même que pour les extensions et les annexes aux constructions existantes.

Teintes dominantes



Teintes secondaires



Matériaux de toitures

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Ils doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o L'ardoise ou la tuile plate de ton brun rouge ;
 - o Peut également être admis, sauf pour la commune de Thiville et de Moléans, tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelle, à l'exclusion des tôles (ondulées, translucides, plates) ;
 - o Peut également être admis, au cas par cas, l'usage du bac acier, du zinc et du cuivre de manière ponctuelle afin de rechercher une qualité esthétique et architecturale mais, ne pourra pas être utilisé pour l'intégralité de la toiture ;
 - o Les toitures végétalisées.

- Pour les annexes et les constructions à usage professionnel, tels qu'ateliers, hangars :
 - o Tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes ;
 - o Pour les annexes est proscrit le feutre bitumé, à l'exception des bardeaux d'asphalte.

Sous réserve d'intégration, sont autorisés de manière non prédominante : le zinc, le chaume, le bois.

Peuvent également être autorisés le bac acier ou les matériaux d'aspect similaire :

- De manière ponctuelle sur les constructions d'habitation dans le cadre d'une démarche architecturale de qualité ;
- Sur les annexes et les extensions.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Formes et volumes

Les toitures des volumes principaux doivent tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

En zone 1AUC, sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
- A quatre pentes (sauf pour la commune de Moléans où ces dernières sont interdites) dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;
- Les toitures terrasses et monopentes (sauf à Moléans où ces dernières sont interdites sauf conditions décrites ci-après).

En zone 1AUC pour la commune de Cloyes sur le Loir :

- Les toitures terrasses pourront être réalisées sur au plus 50% de l'emprise au sol de la construction et de ne pas comporter des excroissances techniques visibles depuis l'espace public.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone 1AUC, pour la commune de Moléans, les toitures terrasses et monopentes sont uniquement autorisées ;

- Dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie (ex : toitures végétalisées) ;
- Pour les extensions, annexes ou les éléments de liaison de moins de 30 m² d'emprise au sol (volume minoritaire par rapport à la construction principale) ;
- Pour les constructions à vocations d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions. En cas d'impossibilités techniques, les lucarnes existantes se doivent d'être remplacées par des fenêtres de toit.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Clôtures en emprise publique :

Généralités :

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

En zone inondable, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites.

En zone 1AUC :

- les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle doit être poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.
- les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Types de clôtures autorisés en emprise publique :

Sauf contraintes techniques spécifiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre maximum, sauf pour la commune de Moléans où la hauteur maximum est limitée à 2 mètres. Une hauteur différente pourra être autorisée lors de la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades (en bois, ...), pare-vues, brise-vues en tissu ou imitation haie ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Pour la commune de Châteaudun les clôtures sur rue sont constituées soit :

- D'un mur bahut compris entre 80 centimètres et 1,2 mètre surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives ;
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- De dispositif à claire-voie.

Pour la commune de Villemaury, les clôtures sur rue sont constituées :

- D'un mur-bahut dont la hauteur sera comprise entre 40 et 80 centimètres surmontés d'éléments à claire-voie, doublés ou non de haies vives ;
- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse.

Pour les communes de Authueil, Charray, Douy, La Ferté-Villeneuil, le Mée, Montingy-le-Gannelon, Romilly-sur-Aigre, Saint-Hilaire-sur-Yerre et Cloyes-sur-le-Loir, les clôtures sur rue sont constituées soit :

- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse ;
- D'un mur bahut compris entre 40 centimètres et 1,2 mètre surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives ;
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;

- De dispositif à claire-voie.

Pour les autres communes, les clôtures sont constituées :

- D'un mur haut en matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse ;
- D'un mur bahut compris entre 80 centimètres et 1,2 mètre surmonté d'éléments à claire-voie doublés ou non de haies vives ;
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- De dispositif à claire-voie.

Clôtures en limite séparative

En zone 1AUC, les clôtures autorisées en limites séparatives ne devront pas dépasser 2 mètres maximum.

Toutes les sortes de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Pour toutes les communes, en limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de dispositifs à claire-voie laissant circuler la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et équipements techniques

:

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle doivent être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En complément des règles édictées pour l'implantation des panneaux solaires, il est demandé de se référer au Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, en annexes du PLUi.

En zone 1AUC à l'exception de la commune de Cloyes-sur-le-Loir, dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture les capteurs solaires seront soit entièrement intégrés à la couverture, soit posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

En zone 1AUC, pour la commune de Cloyes-sur-le-Loir, dans le cas d'implantation de panneaux solaires, les couvertures peuvent comporter des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques (les tuiles photovoltaïques sont autorisées), sous réserve :

- Qu'ils ne soient pas en covisibilité avec un monument historique classé,
- Qu'ils soient de couleur identique à la couverture,
- Qu'ils soient intégrés à la couverture ou au plus près de la couverture en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- Qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures en toiture et façade,
- Que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Les paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu ou en harmonie en termes de teinte avec la construction qui les porte.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel, etc.) sont prioritairement enterrées ; si cela s'avère impossible, leur implantation fait l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, ...) visibles de l'extérieur doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Dans le cas d'une rénovation, les éléments techniques doivent être intégrés au mieux à la construction existante.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, ...) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspects et de teinte.

Emprise au sol et coefficient de perméabilité

En zone UC, sur les terrains constructibles, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- **En zones 1AUC1 et 1AUC6 (à l'exception de la commune de Yèvres) :**
 - o Emprise au sol maximale des constructions : 50% ;
 - o Coefficient de perméabilité minimale : 40% des espaces libres
- **En zone 1AUC6 pour la commune de Yèvres :**
 - o Emprise au sol maximale des constructions : 75% ;
 - o Coefficient de perméabilité minimale : 25% des espaces libres
- **En zones 1AUC2, 1AUC3, 1AUC4 :**
 - o Emprise au sol maximale des constructions : 40% de l'unité foncière ;
 - o Coefficient de perméabilité minimale : 50% des espaces libres
- **En zones 1AUC5 :**
 - o Emprise au sol maximale des constructions : 30% de l'unité foncière ;
 - o Coefficient de perméabilité minimale : 50% des espaces libres

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

Espace libre et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

En complément, un arbre doit être planté pour chaque tranche de 100 m² d'espace libre.

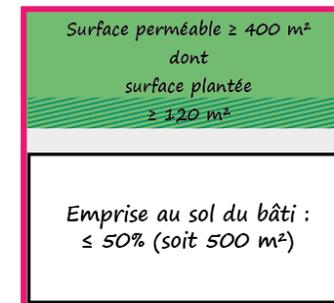
Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues. Les nouvelles plantations doivent obligatoirement utiliser des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe).

Les aires de stationnement peuvent être avantageusement 'intégrées à leur environnement grâce à des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les plantations doivent être réalisées de façon que les branches des végétaux arrivés à maturité n'empiètent pas sur la voie publique.

Exemple pour une unité foncière de 1000m² en zones AUC1 ou AUC6 :

Exemple : Unité foncière de 1000 m²



Le stationnement

Généralités :

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols doivent être privilégiés. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Un traitement paysager est requis pour les aires de stationnement de plus de 6 places. Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 100 m² d'espace de stationnement.

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules (motorisés et non motorisés) correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à l'intérieur de la propriété.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires, dans un rayon maximum de 100 mètres autour de la construction ou de l'opération d'aménagement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- **A Châteaudun, Villemaury et Unverre :**
 - o 1 place / 80 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.
- **Pour les autres communes :**
 - o 1 place / 60 m² de surface de plancher et au moins 1 place par logement ;
 - o 2 places par habitation individuelle.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion du stationnement des logements pourra s'effectuer via la création d'un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

« Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- des résidences universitaires mentionnées. » Extrait du rapport de présentation

Pour les constructions à usage de d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries, il doit être aménagé au moins :

- une aire de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60m² et 99m² de surface de plancher ;
- une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les changements de destination :

Pour les changements de destination sans création de surface dans la limite de la création d'un seul logement : Aucune place n'est exigée. Pour les autres cas de changement de destination, les règles précédemment évoquées s'appliquent.

Obligation de stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire, à raison :

- d'un emplacement de 0,5 m² par logement ;
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100m² de surface de plancher de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

Cet espace doit être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, sauf pour la commune de Brou où cette largeur est abaissée à 3 mètres.

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

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions devront utiliser en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant ou la pose d'un portail battant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du Grand Châteaudun et dans le respect de la réglementation en vigueur. Sa mise en œuvre devra être autorisée préalablement par le service de l'eau. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du service de l'eau. En cas de capacité insuffisante, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eau potable.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est, lorsqu'il existe, obligatoire pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, engendrant des eaux usées domestiques, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation du service assainissement collectif.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique constaté par le service assainissement collectif, de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être réalisé dans les conditions définies par le règlement d'assainissement non collectif et dans le respect de la réglementation existante après accord de la collectivité détentrice de la compétence. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle. Les techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) doivent être privilégiées par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas d'impossibilité technique avérée, et seulement si la parcelle est desservie par un réseau d'eaux pluviales séparatif, il sera toléré un rejet maximal 1 L/s/ha dans ce réseau. Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales. Sur la partie privée, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être indépendants.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone 1AUX

1AUX : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

Caractéristiques

« Secteur de développement à vocation économique dédié à l'accueil de nouvelles entreprises. Elle se caractérise par une spécialisation de l'occupation du sol afin de limiter les nuisances par rapport aux habitants » Extrait du rapport de présentation »

Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Destinations et sous-destinations autorisées et autorisées sous réserve

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		(1)
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(2)
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		X
	Équipements sportifs		X
	Lieux de culte	X	
Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les nouvelles constructions destinées à des logements sont uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment, d'activités ou d'équipements.

(2) Les activités artisanales, les commerces de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

Autres destinations autorisées sous réserve

Les centrales photovoltaïques au sol sont admises en zone 1AUX à titre exceptionnel, la densification et la construction des zones étant privilégiées. Ces installations seront permises en cas de contraintes de terrains ou de règlementations ne permettant pas par exemple l'urbanisation totale de la parcelle.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Sont autorisées les constructions et installations sous conditions d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions. Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, ou s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Destinations et sous-destinations interdites

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations interdites :

Destination	Sous-destination	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	
	Hébergement	X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont de plus interdits dans toute la zone 1AUX :

- Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes.

Généralités

L'implantation et la volumétrie des constructions seront étudiées pour :

- permettre une insertion qualitative dans l'environnement bâti et paysager,
- répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure,
- limiter les éventuelles nuisances sur les habitations voisines et préserver l'intimité des riverains.

La hauteur des nouvelles constructions :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux emprises publiques

En zone 1AUX à l'exception des communes de Yèvres et de Cloyes-sur-le-Loir, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques.

En zone 1AUX, pour la commune de Yèvres, les constructions doivent s'implanter soit :

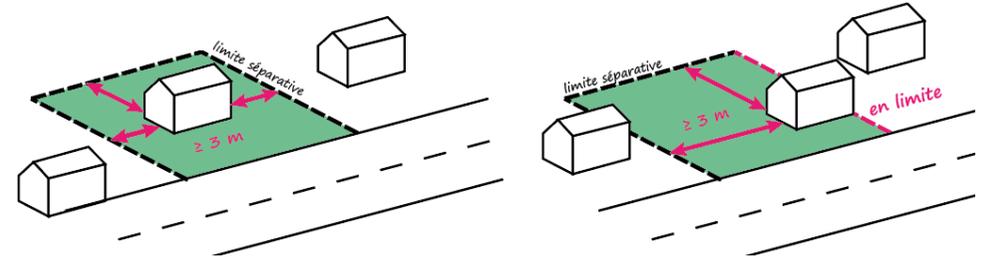
- En retrait de 15 mètres minimum par rapport à la RD110.5 ;
- A l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies

En zone 1AUX, pour la commune de Cloyes-sur-le-Loir, les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 10 mètres, par rapport à la RD8 et la RN10 (Cloyes-sur-le-Loir) et en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux limites séparatives

En zone 1AUX, les constructions doivent s'implanter soit :

- Être en limite séparative ;
- Soit en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



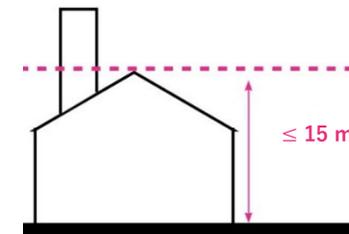
Implantation des constructions sur le terrain

Non réglementé

Hauteur des constructions

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faitage et à l'acrotère. Cette hauteur maximale peut être adaptée pour des terrains présentant une forte pente. Un dépassement peut être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc. (ex : sites industriels, logistique mécanisée/ automatisée).



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne doit pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit,

Les projets présentant une architecture contemporaine peuvent être admis à condition de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain environnant.

Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En cas de topographie prononcée, le déblai doit être préféré au remblai. Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

De manière générale, les façades en pierres de taille doivent rester apparentes et les murs en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique.

Cas particuliers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer dans l'environnement par leur aspect et implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les dispositions relatives aux aspects des toitures et façades ne s'appliquent pas.

Matériaux de façades

Les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre) sont à privilégier. Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits. Les alternances de couleurs ou matériaux couvrant la majorité d'une façade sont interdites.

L'ensemble des façades doivent être traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, les volumes du local d'activité et de l'habitation doivent présenter une certaine homogénéité, notamment en ce qui concerne les teintes de matériaux. Le logement, si nécessaire, devra être intégré au bâtiment d'activité et répondre aux mêmes conditions.

Sont interdits pour toute construction :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un revêtement ou enduit (ex : carreaux de plâtre, brique creuse...)
- Les couleurs vives.

Matériaux de toitures

Les couvertures des bâtiments doivent être compatibles avec les perspectives environnantes et doivent présenter une qualité architecturale certaine.

Tous les styles de toiture sont autorisés (double pentes, toit plat/ toit terrasse, monopente, toits végétalisés ou non, ...).

Les matériaux de couvertures ne doivent pas être de teintes vives, criardes et brillantes. Toutefois, pour des raisons techniques et réglementaires (ex : réglementation ICPE, présence de panneaux photovoltaïques) certains revêtements, brillants par nature, peuvent être autorisés.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les teintes des toitures doivent être en harmonie avec les constructions environnantes (teinte ardoise, brun-rouge), le blanc pur étant interdit (sauf si ce dernier n'est pas visible depuis l'espace public).

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates, en ardoise, en matériaux métalliques, en verre ou en matériaux d'aspects similaires à ces derniers. Les membranes bitumineuses ou en PVC spécifiques à certains bâtiments d'activité peuvent également être autorisées.

Les extensions et annexes des constructions doivent avoir des caractéristiques et matériaux similaires à ceux qui sont employés pour la construction principale de l'unité foncière.

Clôtures en emprise publique

Généralités :

Sauf contrainte technique spécifique et/ou réglementaire (exigences spécifiques ou enjeux de sécurité propre à l'activité), la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum en limite des emprises publiques, sauf à Marboué où la hauteur est limitée à 1,8 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée lors de la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant.

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails et portillons sont seuls autorisés.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale.

Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ne doivent pas obstacle à la visibilité et la sécurité.

Les clôtures de couleurs vives ne sont pas autorisées.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

En zone inondable, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites.

Types de clôtures autorisés en emprise publique :

Les clôtures sur rue sont constituées soit :

- De dispositifs à claire-voie doublés ou non de haie vive
- De mur-bahut de 0,5 mètre de hauteur en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ;
- De murs pleins en pierres locales ou en briques d'aspect traditionnel, de murs en maçonnerie enduite ;
- De haies d'essences locales.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2m maximum.

Toutes les sortes de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures doivent être composées de haies d'essences locales, doublé ou non de dispositif à claire-voie.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et équipements techniques

Les nouvelles constructions en zones 1AUX doivent faire l'objet, à minima, de la mise en application de la réglementation environnementale RE2020. Les bâtiments, les espaces extérieurs dont les espaces de stationnement doivent intégrer des dispositifs de productions d'énergie renouvelables, dispositifs de régulation des effets de chaleur urbaine (limitation de l'imperméabilisation et accentuation des espaces paysagers perméables) et favoriser l'infiltration des eaux pluviales (stationnement drainant, ...).

En cas de retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, il est précisé que, dans ces marges de retrait, sont admis les éléments suivants : l'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau.

Par ailleurs, pour les nouvelles constructions ou les réhabilitations de bâtiments existants, d'autres types de couvertures peuvent être autorisés, pour les édifices d'accès aux toitures, pour les dispositifs d'éclairage zénithal, pour les volumes techniques ou tout dispositif permettant d'utiliser l'énergie solaire. Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur...), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires ; thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée par le règlement peut être autorisé quand il est nécessaire à la production d'énergie renouvelable.

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle doivent être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En complément des règles édictées pour l'implantation des panneaux solaires, il est demandé de se référer au Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, en annexes du PLUi.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires doivent être entièrement intégrés à la couverture, ou posés au plus proche de la toiture (sur plots par exemple) pour des raisons techniques et/ou règlementaires. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu ou en harmonie en termes de teinte avec la construction qui les porte.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel, etc.) sont prioritairement enterrées ; si cela s'avère impossible, leur implantation doit faire l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, ...) visibles de l'extérieur doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, ...) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspects et de teinte.

Emprise au sol et coefficient de perméabilité

En zone 1AUX, il est prescrit une emprise au sol maximale et un coefficient de perméabilité, à savoir :

- Emprise au sol maximale des constructions : 75% ;
- Coefficient de perméabilité minimale : 25%

Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Ces surfaces peuvent être des surfaces de pleine terre (surface en herbe, jardins, pelouses, ...) et/ou plantées ou être dédiées à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple). A noter, qu'une toiture végétalisée n'est pas considérée comme étant un espace perméable.

Espace libre et plantations

Les projets doivent participer à la qualité environnementale végétale par la mise en place d'un accompagnement paysager des espaces extérieurs.

A ce titre, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal), à raison de 30% des espaces laissés perméables.

En complément, un arbre doit être planté pour chaque tranche de 100 m² d'espace libre.

Les marges de recul en bordure des voies doivent être plantées et convenablement entretenues

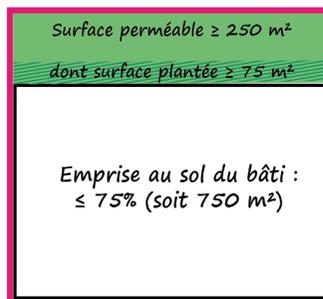
Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues. Les nouvelles plantations doivent obligatoirement utiliser des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe).

Les aires de stationnement peuvent être avantageusement intégrées à leur environnement grâce à des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Un traitement paysager des aires de stationnement est demandé pour les aires de plus de 6 places, à raison d'un arbre planté pour 3 places.

Les plantations doivent être réalisées de façon à ce que les branches des végétaux arrivés à maturité n'empiètent pas sur la voie publique.

*Exemple : Unité foncière
de 1000 m²*



Le stationnement

Généralités :

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces doit privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Les espaces de stationnement doivent être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement.

Une mutualisation du stationnement peut être réalisée entre plusieurs équipements afin de diminuer le nombre d'emplacements à créer.

Obligation de stationnement des vélos :

Pour les immeubles de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m². Cet espace doit être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, sauf pour la commune de Brou où cette largeur est abaissée à 3 mètres.

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

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions devront utiliser en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant ou la pose d'un portail battant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du Grand Châteaudun et dans le respect de la réglementation en vigueur. Sa mise en œuvre devra être autorisée préalablement par le service de l'eau. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du service de l'eau. En cas de capacité insuffisante, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eau potable.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est, lorsqu'il existe, obligatoire pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, engendrant des eaux usées domestiques, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation du service assainissement collectif.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique constaté par le service assainissement collectif, de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être réalisé dans les conditions définies par le règlement d'assainissement non collectif et dans le respect de la réglementation existante après accord de la collectivité détentrice de la compétence. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle. Les techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) doivent être privilégiées par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas d'impossibilité technique avérée, et seulement si la parcelle est desservie par un réseau d'eaux pluviales séparatif, il sera toléré un rejet maximal 1 L/s/ha dans ce réseau. Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales. Sur la partie privée, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être indépendants.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Zone 2AU

2AU : zone à urbaniser différée sous réserve de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à vocation principale d'habitat

Caractéristiques

« Elles correspondent aux espaces d'extension des communes situés dans le prolongement des zones U et font office de réserve foncière et/ou ne sont pas couvertes aujourd'hui par les réseaux. » Extrait du rapport de présentation

Dispositions spécifiques :

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règlements relatifs :

- aux changements de destination,
- aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- aux risques.

Règles applicables sur ces zones

Les règles qui s'imposeront sur ces différents secteurs, une fois les procédures de modifications du PLUi réalisées, seront celles des zones 1AU les plus proches des secteurs pour les zones 2AU.

Dispositions applicables aux zones
naturelles

Zone N

N : zone naturelle

« Il s'agit des secteurs présentant des enjeux naturels, paysagers ou écologiques forts, liés notamment à la Trame Verte et Bleue du territoire. Cette zone inclut également de nombreuses habitations liées à la dispersion historique de l'habitat sur le territoire. » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Garantir le maintien de la qualité paysagère et environnementale de ces secteurs dans le respect des occupations existantes et qui contribuent, pour partie, à leur valorisation. » Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Plusieurs sous-zones ont été identifiées, permettant de développer plus particulièrement certaines activités existantes ou future et de prendre en compte les particularités de certains espaces.

Zones NI : Zones accueillant des activités de loisirs et de tourisme, se devant de conserver un caractère naturel dominant

NI1 : Zones accueillant des activités de loisirs et de tourisme (dont des hébergements), se devant de conserver un caractère naturel dominant

Zones Nj : Zones de jardins collectifs

Zones Ng : Zone encadrant les activités de golf

Zone Nmc : Zone naturelle dédiée aux mesures compensatoires (commune d'Unverre)

Zones Nenr : Zones permettant l'accueil de centrales de productions photovoltaïques

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone N

Plusieurs bâtiments ont été identifiés dans les zones N au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones N et sous réserve de ne pas être contraire aux Servitudes d'Utilité Publique.

Pour ces éléments, le changement de destination doit respecter le caractère traditionnel de la construction.

« Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme :

- de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole ;
- de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone Naturelle. »

Extrait du rapport de présentation

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée dans le tableau suivant est interdite.

Les tableaux suivants précisent les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite des tableaux selon les numéros indiqués.

Dispositions particulières relatives à l'arrachage des haies en zone A et N sur La Bazoche-Gouët

En plus des dispositions réglementaires en vigueur la commune de La Bazoche-Gouët demande que tout arrachage de haies soit soumis à une autorisation préalable.

La demande sera examinée par une commission composée de 50% d'élus et de 50% d'agriculteurs tirés au sort.

La commission, en fonction de la demande autorisera ou non l'arrachage de haies et pourra imposer des mesures de compensation au pétitionnaire.

Dispositions applicables aux zones naturelles | Zone N

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

- En zone naturelle

Destination	Sous-destination	En zone N			En zone NI	En zone NI1	En zone Nj	En zone Nenr	En zone Ng	Changement de destination pour les bâtiments étoilés
		Autorisé	Autorisé sous conditions	L'évolution de l'existant et annexes	Autorisé ou autorisé sous conditions				Autorisé à condition que la capacité des réseaux le permet	
			N							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(4)							
	Exploitation forestière	X								
Habitation	Logement		(1)	(2) (3)	(5)	(5)			X	
	Hébergement								X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail							X	X	
	Restauration				X	X		X		
	Commerce de gros									
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				X	X		X	X	
	Hôtels									
	Autres hébergements touristiques					X			X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		(6)							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(6)				X			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
	Salles d'art et de spectacles									
	Équipements sportifs				X	X		X		
	Lieux de culte									
Autres activités des secteurs	Industrie				X	X	X	X		
	Entrepôt									

Dispositions applicables aux zones naturelles | Zone N

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

Destination	Sous-destination	En zone N			En zone NI	En zone NI1	En zone Nj	En zone Nenr	En zone Ng	Changement de destination pour les bâtiments étoilés
		Autorisé	Autorisé sous conditions	L'évolution de l'existant et annexes	Autorisé ou autorisé sous conditions				Autorisé à condition que la capacité des réseaux le permet	
			N							
primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau					X			X	
	Centre de congrès et d'exposition									
	Cuisine dédiée à la vente en ligne									

Sont autorisés dans toute la zone N :

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges, et les travaux permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques sont autorisés.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils répondent à une destination autorisée, directement liées aux travaux des constructions autorisées ou liés aux équipements d'infrastructures, de transport d'énergie, ou de gestion des eaux et pour les équipements d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

En zone naturelle de loisirs (NI et NI1), sont autorisés :

- Les changements de destination ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux loisirs sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions nécessaires aux pratiques touristiques et de loisirs ainsi que les installations et équipements nécessaires à la gestion technique et administrative des sites recevant du public de loisirs, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel ;
- Les constructions de logements pour le personnel présent sur le site, en lien avec les activités développées,
- Les exhaussements et affouillements liés à la création d'espaces paysagers et de loisirs ;
- Les parcs de stationnement paysagers ;
- Les aires de jeux et les équipements légers de loisirs.

Sont de plus autorisés en zones NI1 :

- l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes existants ainsi que, sous réserve des dispositions prévues par le PPRI, les équipements destinés aux services communs de ces installations ;
- les constructions et installations destinées aux activités de campings ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, limités en matière d'habitation : aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

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

En zone naturelle de jardin (Nj), sont autorisés, les constructions légères liées au stockage du matériel de jardinage, les clôtures et les cabanes à outils, les bâtiments d'accueil, d'hygiène et d'animation liés à l'utilisation de jardins collectifs familiaux.

En Zone Ng, sont autorisés :

- Les changements de destination ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du golf ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la création du parcours de golf ;
- Les parcs de stationnement paysagers
- Les aires de jeux et les équipements légers de loisirs.

En zone naturelle dédiée aux mesures compensatoires (Nmc), seuls les aménagements suivants sont autorisés :

- les aménagements liés à l'instauration des mesures de compensation,
- la mise en place d'aménagements légers contribuant à la valorisation du site.

(1) Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve :

- De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
- D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance.

(2) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes, ainsi que la création de locaux annexes (dont piscine enterrée), sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles de volumétrie et d'implantation des constructions ».

Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existante, ne devront pas créer de logement supplémentaire, et ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existante, ne devront pas créer de logement supplémentaire, et ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

(3) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes à usage d'abris pour animaux (hors activité agricole principale) accompagnant

une habitation est autorisée, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles d'implantation et de densité ».

(4) Les nouvelles constructions, extensions et annexes nécessaires aux exploitations agricoles (dont ICPE) à condition d'être existantes à la date d'approbation du PLUi.

(5) Les constructions/extensions destinées à l'habitation à condition :

- D'héberger les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés,
- d'être limitées au nombre de logements nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés.

(Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus, les installations de production d'énergie photovoltaïque devront respecter les dispositions du décret et de l'arrêté du 29 décembre 2023, de même que les dispositions de l'arrêté portant le document cadre mentionné à l'article L111-29 (art. R111-56 à R.111-61-1) du Code de l'urbanisme.

Généralités

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries / espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue doit être géré par un mur de soutènement.

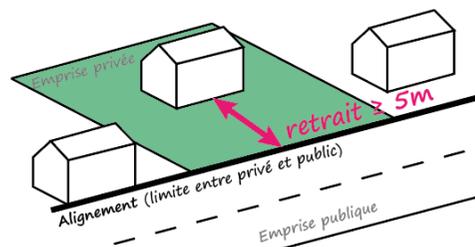
Les dispositions de l'ensemble de cette section ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux emprises publiques

Pour les constructions à usage agricole :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et chemins ou de 15 mètres minimum par rapport aux routes départementales. Une implantation avec un recul moins important peut être autorisé dans le cas de parcelles avec une



configuration en angle sous réserve de ne pas réduire la visibilité des voies et d'assurer la sécurité des accès.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions nouvelles ou leurs annexes doivent être implantées avec un retrait suffisant pour maintenir le cadre végétal (notamment les haies bocagères existantes) caractérisant les abords des voies, faciliter le stationnement des véhicules sur les parcelles privées et garantir la sécurité routière. Ce retrait ne peut pas être inférieur à 5 mètres par rapport aux voies et chemins sauf dans le cas d'un alignement de bâtiment déjà existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes lorsqu'ils sont autorisés dans la zone.

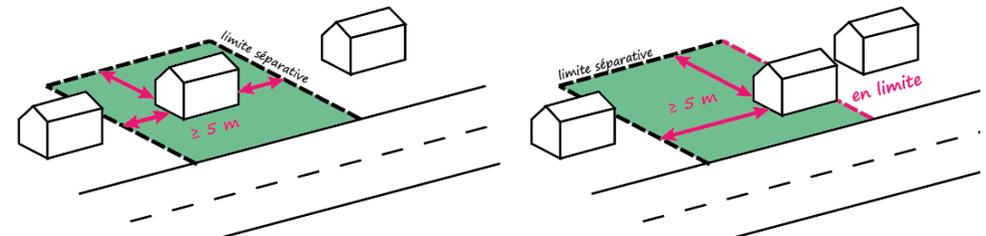
Pour les autres constructions, ces dernières doivent être édifiées en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions à usage agricole :

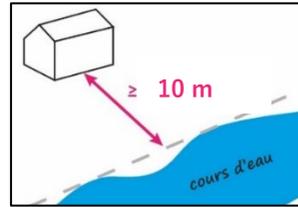
Les constructions agricoles ou liées aux exploitations doivent être implantées en dehors des périmètres de protection réglementaire s'appliquant vis-à-vis des tiers, soit :

- En limite séparative ;
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble des constructions nouvelles devront être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau et hors des zones de risques notamment liés aux inondations.



Les constructions nouvelles devront être implantées à 30 mètres minimum des Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au règlement graphique.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions d'habitation, les extensions de bâtiments déjà existantes ou leurs annexes doivent s'implanter soit :

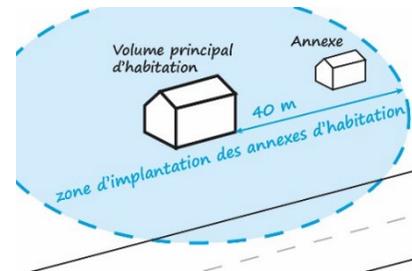
- En limite séparative,
- En retrait supérieur ou égal à 3 mètres,
- A l'alignement des bâtiments déjà existant.

Autres constructions :

Les nouvelles autres constructions principales doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Zone d'implantation des constructions

Les constructions des annexes aux habitations (hors abris pour animaux) doivent être implantées dans l'unité foncière, à une distance maximale de 40 mètres comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



Les abris pour animaux sont autorisés au sein des emprise foncières où existent déjà un bâtiment d'habitation ou d'exploitation agricole. Ces derniers doivent être implantés à l'intérieur de l'unité foncière et en retrait de 3 mètres minimum à partir des limites de l'unité foncière.

Leur implantation :

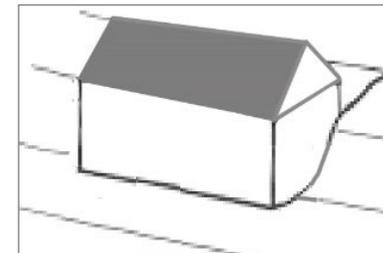
- Doit être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle ;
- Doit permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence ;
- Ne doit pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Implantation des constructions sur le terrain

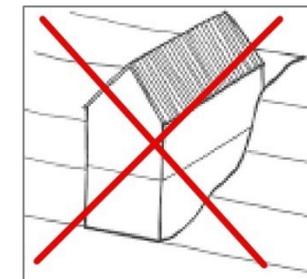
L'implantation des constructions :

- doit être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle,
- doit permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
- ne doit pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité. En cas d'ouvertures de baies en vis-à-vis, une distance minimale de 4m est obligatoire entre les constructions sur une même parcelle.

La construction principale doit être implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).

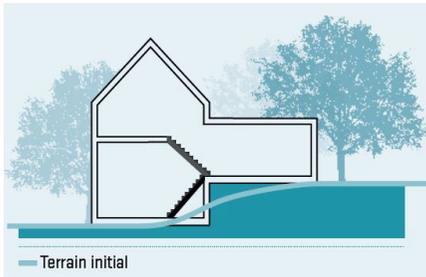


Implantation à privilégier



Implantation proscrite

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



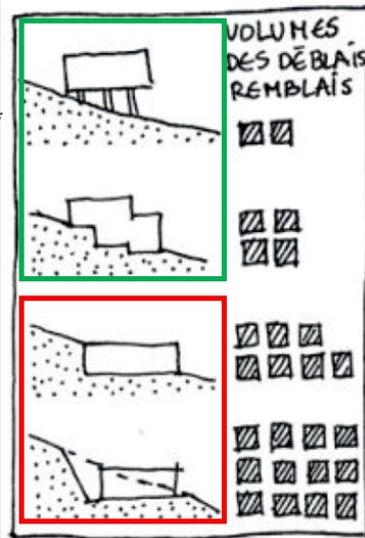
Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

Les remblais et les déblais doivent être réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés doivent respecter une pente maximale de 1

pour 3 (33% de pente maximum).

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à privilégier

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter



Les dénivelés doivent être gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plateformes importantes sont interdites. Un soin particulier doit être apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

Emprise au sol et densité

Pour les zones N, les extensions des constructions à usage d'habitation doivent :

- Être $\leq 40\%$ de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si l'emprise du bâtiment existant est $\geq 100\text{m}^2$ et dans la limite de 40m^2 ;
- Être $\leq 60\%$ de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si l'emprise au sol du bâtiment existant est $\leq 100\text{m}^2$, dans la limite de 40m^2 .

Pour les annexes des constructions d'habitation en zone N :

- Les annexes supplémentaires ne devront pas dépasser 20m^2 maximum et devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.

Les abris pour animaux (hors activités agricoles), ne doivent pas dépasser 40m^2 d'emprise au sol.

En zones NI, la surface de plancher supplémentaire autorisée (en constructions nouvelles et/ou en extensions) par rapport à l'existant est plafonnée à :

- 1000m^2 à partir de la date d'approbation du PLUi, sauf pour la sous-zone NI1 où celle-ci est plafonnée à 1500m^2 ;

En zone Nj, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5% de la superficie du secteur classé Nj.

En zone Ng, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain classé en zone Ng.

En zones Nenr, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (structures portantes des panneaux ainsi que les locaux techniques implantés sur le site) sera plafonnée à 80% de la superficie du secteur classé en Nenr.

Hauteur des constructions

Pour les bâtiments à vocation agricole, la hauteur des constructions doit rester compatible avec l'environnement, ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux. De même, la hauteur doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Pour les constructions à usage d'habitation, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines existantes en co-visibilité avec le projet, sans pouvoir dépasser 10m au faitage et à l'acrotère. Les constructions et leurs extensions peuvent être surélevées sans pouvoir dépasser la limite de 10m au faitage et à l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 6 mètres au faitage.

Pour les abris pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faitage.

En zone Nl, Nl1 et Ng, la hauteur des constructions et installations :

- ne doit pas porter atteinte à la qualité des lieux et au paysage ;
- doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement des structures ;
- ne doit pas dépasser 10m au faitage et à l'acrotère, sauf exceptions concernant les hébergements insolites/ atypiques (exemple cabanes sur pilotis) ou les aménagements particuliers (mât d'accroche de passerelles entre constructions, accrobranches, ...) qui peuvent dépasser cette hauteur.

En zone Nj, la hauteur des constructions et installations est limitée à 3,5 mètres au faitage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne doit pas porter atteinte à la qualité des lieux et au paysage ;
- doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

En zone Nenr, la hauteur des constructions et installations ne devra pas dépasser 3,5 mètres. Toutefois, pour des raisons techniques justifiées en amont, certains dispositifs pourront dépasser ponctuellement cette hauteur (notamment pour les bâtiments des postes source et des transformateurs qui pourront dépasser cette hauteur).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Pour les constructions agricoles :

Une annexe au présent règlement intitulé « **Guide pour la construction de bâtiments agricoles** » énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions à vocation agricole.

Toitures pour les constructions agricoles

Toutes les formes de toit sont autorisées. Les toits plats et toits terrasses sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'harmonie des bâtiments existants et du site.

L'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles est autorisée et fortement recommandée.

Les matériaux de couvertures doivent se rapprocher des tons et de l'aspect des matériaux traditionnels utilisés dans la région et en cohérence avec l'environnement proche (constructions environnantes, caractères des lieux).

Pour les constructions à usage agricole, les couvertures sont de couleurs foncées (tel que le gris ou les couleurs bleu ardoise). Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Pour les annexes, tels qu'ateliers, hangars, sont autorisés tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Façades pour les constructions agricoles

Les constructions doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les teintes sombres ou neutres sont à privilégier, elles peuvent comprendre des soubassements en parpaings de béton enduit. Les couleurs vives, criardes et brillantes sont interdites.

Les matériaux mats et texturés (béton, bois, bardage (bois ou composite...)) sont à privilégier.

Les constructions doivent présenter une unité de volume et une unité de matériaux et de teintes.

Matériaux de façades pour les autres constructions

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un habillage est proscrit.

Les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre) sont à privilégier.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites, de même que les alternances de couleurs couvrant la majorité d'une façade.

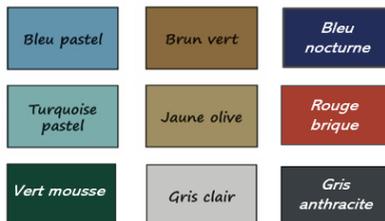
L'ensemble des façades doivent être traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les tons pouvant être utilisés peuvent s'appuyer sur la palette de couleur ci-après :

Teintes dominantes



Teintes secondaires



En zone Nenr, le blanc est autorisé.

L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à partir du moment où les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

L'usage de matériaux en bois en façade est possible pour les constructions principales, de même que pour les extensions et les annexes aux constructions existantes.

Matériaux de toitures pour les autres constructions

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de couverture autorisés sont les ardoises, les tuiles plates de teinte brun rouge, le cuivre, le zinc, le bac acier ou les toitures végétalisées, à l'exception de La Bazoches Gouët où le bac acier est interdit.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Formes et volumes pour les autres constructions

Les toitures des volumes principaux doivent tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

En zone N, sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
- A quatre pentes dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;
- Les toitures terrasses ;
- Les toits plats ou monopentes.

Tous types de toitures sont admis pour les bâtiments agricoles et les annexes/ abris de jardins.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Clôtures en limite d'emprise publique :

Généralités :

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, sont en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle doit être poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

En zone inondable, les clôtures ne doivent pas s'opposer à la libre circulation de l'eau.

En limite d'espace agricole ou naturelle, les nouvelles clôtures doivent obligatoirement permettre le passage de la petite faune. Dans les autres cas elles doivent être priorisées.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Types de clôtures autorisés en emprise publique :

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures sur rue sont constituées soit :

- De dispositifs à claire-voie. Ces clôtures peuvent être installées sur mur-bahut de 0,5 mètre de hauteur en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ;
- De murs pleins en pierres locales ou en briques d'aspect traditionnel, les murs en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum d'1,8 mètre ;
- De haies d'essences locales de type haie bocagère, doublée ou non d'un grillage ou de tout dispositif à claire-voie.

Sauf contraintes techniques spécifiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre maximum. Une hauteur différente peut être autorisée lors de la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

En zone Nenr, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres pour des raisons de sécurité.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton au-delà de 25 cm, sauf pour Yèvres où la hauteur peut atteindre 50 cm ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades (en bois, ...), pare-vues, brise-vues en tissu ou imitation haie... ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation, à l'exception de l'entretien d'une haie vive.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2m maximum.

Toutes les sortes de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), les nouvelles clôtures doivent être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillage et permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et équipements techniques

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle doivent être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En complément des règles édictées pour l'implantation des panneaux solaires, il est demandé de se référer au Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, en annexes du PLUi.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires doivent être entièrement intégrés à la couverture ou posés au plus près du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles doivent ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu ou en harmonie en termes de teinte avec la construction qui les porte.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel, etc.) sont prioritairement enterrées ; si cela s'avère impossible, leur implantation fait l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

En zone Nenr, pour des raisons techniques, les citernes non enterrées pourront être autorisées.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, ...) visibles de l'extérieur doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Dans le cas d'une rénovation, les éléments techniques doivent être intégrés au mieux à la construction existante.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, ...) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspects et de teinte.

Espace libre et plantations

Une annexe au présent règlement intitulé « **Guide pour la construction de bâtiments agricoles** » énonce des recommandations en matière d'intégration paysagère des constructions à vocation agricole.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à rechercher une valorisation des végétaux existants et notamment des arbres de hautes tiges.

Pour les plantations situées en limite de propriété, des végétaux d'essences locales doivent être obligatoirement utilisés. La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe).

Des parcelles accueillant des constructions agricoles :

De manière générale, la végétation doit être utilisée pour masquer les aires de stockage.

Pour les constructions d'habitations en zones Naturelles, des espaces perméables de minimum 70% de l'unité foncière sont à conserver.

Le stationnement

Généralités :

Seuls les espaces de stationnements perméables sont autorisés (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Les espaces de stationnement doivent être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Pour les constructions destinées à de l'habitation, il est imposé, sauf impossibilité technique, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 4 stationnements imposés par logement.

Une mutualisation du stationnement peut être réalisée entre plusieurs équipements afin de diminuer le nombre d'emplacements à créer.

Obligation de stationnement des vélos :

Pour les immeubles de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m². Cet espace doit être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions doivent utiliser en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant ou la pose d'un portail battant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du Grand Châteaudun et dans le respect de la réglementation en vigueur. Sa mise en œuvre devra être autorisée préalablement par le service de l'eau. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du service de l'eau. En cas de capacité insuffisante, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eau potable.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est, lorsqu'il existe, obligatoire pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, engendrant des eaux usées domestiques, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation du service assainissement collectif.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique constaté par le service assainissement collectif, de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être réalisé dans les conditions définies par le règlement d'assainissement non collectif et dans le respect de la réglementation existante après accord de la collectivité détentrice de la compétence. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle. Les techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) doivent être privilégiées par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas d'impossibilité technique avérée, et seulement si la parcelle est desservie par un réseau d'eaux pluviales séparatif, il sera toléré un rejet maximal 1 L/s/ha dans ce réseau. Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales. Sur la partie privée, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être indépendants.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Dispositions applicables aux zones
agricoles

Zone A

A : zone agricole

« Ces secteurs sont stratégiques pour le maintien et le développement de l'économie agricole. Certains de ces secteurs peuvent présenter des enjeux naturels, paysagers, écologiques ou touristiques. Cette zone inclut également de nombreuses habitations liées à la dispersion historique de l'habitat sur le territoire ».

Objectifs

« Permettre le développement des exploitations, et activités associées, nécessaire au développement et à la pérennité des exploitations et autoriser l'évolution de l'habitat sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites » Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Plusieurs sous-zones ont été identifiées, permettant de développer plus particulièrement certaines activités existantes ou future et de prendre en compte les particularités de certains espaces.

Zones Ax : STECAL économiques permettant de conforter des activités économiques existantes.

Zones Aenr : Zones permettant l'accueil de centrales de productions photovoltaïques

Zones Al : Zones accueillant des activités de loisirs et de tourisme, se devant de conserver un caractère naturel dominant

Zone Ac : Zone concernée par une richesse de sol et de sous-sol induisant une exploitation de carrière et destinés à retrouver une vocation naturelle.

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone A

Plusieurs bâtiments ont été identifiés dans les zones A au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones A et sous réserve de ne pas être contraire aux Servitudes d'Utilité Publique.

Pour ces éléments, le changement de destination doit respecter le caractère traditionnel de la construction.

« Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme :

- de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole ;
- de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone Naturelle. »

Extrait du rapport de présentation

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée dans le tableau suivant est interdite.

Les tableaux suivants précisent les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite des tableaux selon les numéros indiqués.

Dispositions particulières relatives à l'arrachage des haies en zone A et N sur La Bazoches-Gouët

En plus des dispositions réglementaires en vigueur la commune de La Bazoches-Gouët demande que tout arrachage de haies soit soumis à une autorisation préalable.

La demande sera examinée par une commission composée de 50% d'élus et de 50% d'agriculteurs tirés au sort.

La commission, en fonction de la demande autorisera ou non l'arrachage de haies et pourra imposer des mesures de compensation au pétitionnaire.

Dispositions applicables aux zones agricoles | Zone A

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

- En zone agricole

Destination	Sous-destination	En zone A			En zone Ax	En zone Al	En zone Ac	En zone Aenr	Changement de destination pour les bâtiments étoilés
		Autorisé	Autorisé sous conditions	l'évolution de l'existant et annexes	Autorisé ou autorisé sous conditions			Autorisé à condition que la capacité des réseaux le permet	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X							
	Exploitation forestière	X							
Habitation	Logement		(1)	(2) (3)		(4)			X
	Hébergement								X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail				X				
	Restauration				X	X			
	Commerce de gros				X				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				X	X			X
	Hôtels								
	Autres hébergements touristiques								X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma								
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		(5)						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(5)				X	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale								
	Salles d'art et de spectacles								
	Équipements sportifs					X			
	Lieux de culte								
Autres équipements recevant du public					X			X	

Dispositions applicables aux zones agricoles | Zone A

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

Destination	Sous-destination	En zone A			En zone Ax	En zone Al	En zone Ac	En zone Aenr	Changement de destination pour les bâtiments étoilés
		Autorisé	Autorisé sous conditions	l'évolution de l'existant et annexes	Autorisé ou autorisé sous conditions			Autorisé à condition que la capacité des réseaux le permet	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie				X				
	Entrepôt				X				
	Bureau				X				
	Centre de congrès et d'exposition								
	Cuisine dédiée à la vente en ligne								

Sont autorisés dans toute la zone A :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les ICPE à vocation agricole et les ICPE utiles à la mise en place des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve :
 - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance (dans un rayon de 40m au bâtiment nécessitant une surveillance).
- Les constructions et installations liées à la diversification agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériels agricoles par les CUMA ;

- Les reconstructions à l'identique dans les 10 ans après démolition/sinistre, uniquement à condition que ce sinistre n'ait pas pour origine un risque naturel référencé dans le PLUi ;
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges, et les travaux permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques sont autorisés.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils répondent à une destination autorisée, directement liées aux travaux des constructions autorisées ou liés aux équipements d'infrastructures, de transport d'énergie, ou de gestion des eaux et pour les équipements d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Occupations et utilisations du sol autorisés sous conditions :

En zone agricole de loisirs (Al), sont autorisés :

- Les changements de destination ;

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux loisirs sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions nécessaires aux pratiques touristiques et de loisirs ainsi que les installations et équipements nécessaires à la gestion technique et administrative des sites recevant du public de loisirs, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel ;
- Les constructions de logements pour le personnel présent sur le site, en lien avec les activités développées,
- Les exhaussements et affouillements liés à la création d'espaces paysagers et de loisirs ;
- Les parcs de stationnement paysagers ;
- Les aires de jeux et les équipements légers de loisirs.

En zone Ac :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ou de l'activité de carrière autorisée.

Les activités de carrières sont autorisées. Les constructions et aménagements autorisés sous condition doivent être exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement d'une activité d'exploitation de carrière.

(1) Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve :

- De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
- D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance.

(2) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes, ainsi que la création de

locaux annexes (dont piscine enterrée), sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles de volumétrie et d'implantation des constructions ».

Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existante ne devront pas créer de logement supplémentaire, et ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existante, ne devront pas créer de logement supplémentaire, et ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

(3) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes à usage d'abris pour animaux (hors activité agricole principale) accompagnant une habitation est autorisée, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles d'implantation et de densité ». Les nouvelles constructions, extensions et annexes nécessaires aux exploitations agricoles (dont ICPE) à condition d'être existantes à la date d'approbation du PLUi.

(4) Les constructions/extensions destinées à l'habitation à condition :

- D'héberger les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés,
- d'être limitées au nombre de logements nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés.

(5) - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus, les installations de production d'énergie photovoltaïque devront respecter les dispositions du décret et de l'arrêté du 29 décembre 2023, de même que les dispositions de l'arrêté portant le document cadre mentionné à l'article L111-29 (art. R111-56 à R.111-61-1) du Code de l'urbanisme.

Généralités

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries / espaces publics à l'emprise publique, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

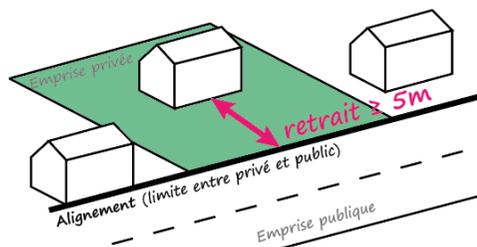
Les dispositions de l'ensemble de cette section ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux emprises publiques

Pour les constructions à usage agricole :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

Avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et chemins ou de 15 mètres minimum par rapport aux routes départementales. Une implantation avec un recul moins important peut être autorisé dans le cas de parcelles avec une



configuration en angle sous réserve de ne pas réduire la visibilité des voies et d'assurer la sécurité des accès.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions nouvelles ou leurs annexes devront être implantées avec un retrait suffisant pour maintenir le cadre végétal (notamment les haies bocagères existantes) caractérisant les abords des voies, faciliter le stationnement des véhicules sur les parcelles privées et garantir la sécurité routière. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 5 mètres par rapport aux voies et chemins sauf dans le cas d'un alignement de bâtiment déjà existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes lorsqu'ils sont autorisés dans la zone.

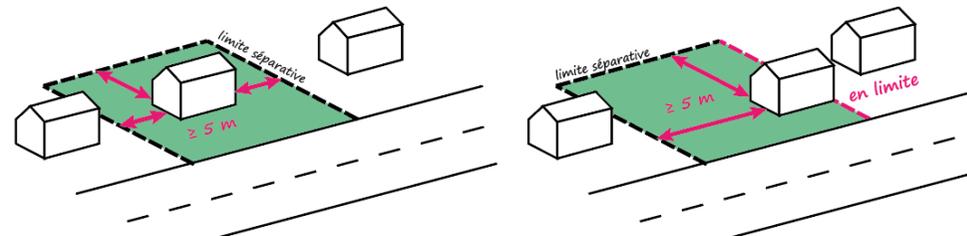
Pour les autres constructions en zone Ax, ces dernières doivent être édifiées en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

Implantation des constructions et des annexes d'une surface de plancher > 12 m² par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions à usage agricole :

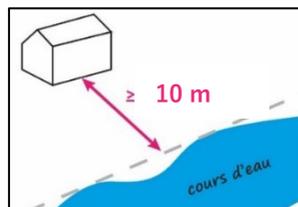
Les constructions agricoles ou liées aux exploitations devront être implantées en dehors des périmètres de protection réglementaire s'appliquant vis-à-vis des tiers, soit :

- En limite séparative ;
- En retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'ensemble des constructions nouvelles devront être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau et hors des zones de risques notamment liés aux inondations.



Les constructions nouvelles devront être implantées à 30 mètres minimum des Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au règlement graphique.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions d'habitation, les extensions de bâtiments déjà existantes ou leurs annexes devront s'implanter :

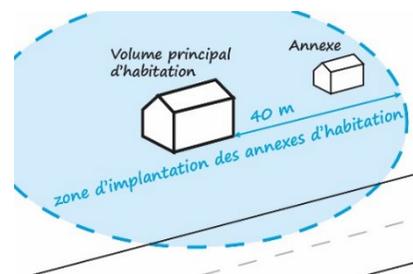
- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait supérieur ou égal à 3 mètres,
- Soit à l'alignement des bâtiments déjà existant.

Autres constructions :

Les nouvelles autres constructions principales devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Zone d'implantation des constructions

Les constructions des annexes aux habitations (hors abris pour animaux) doivent être implantées dans l'unité foncière, à une distance maximale de 40 mètres comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



Les abris pour animaux sont autorisés au sein des emprise foncières où existent déjà un bâtiment d'habitation ou d'exploitation agricole. Ces derniers doivent être implantés à l'intérieur de l'unité foncière et en retrait de 3 mètres minimum à partir des limites de l'unité foncière.

Leur implantation :

- Devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle ;
- Devra permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence ;
- Ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

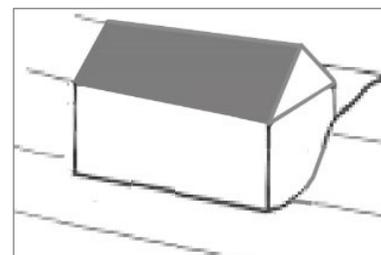
Implantation des constructions sur le terrain

L'implantation des constructions devra :

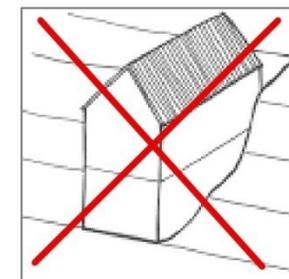
- être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle,
- permettre l'intervention sans gêne des véhicules de secours ou d'urgence,
- ne devra pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité. En cas d'ouvertures de baies en vis-à-vis, une distance minimale de 4m est obligatoire entre les constructions sur une même parcelle.

L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).

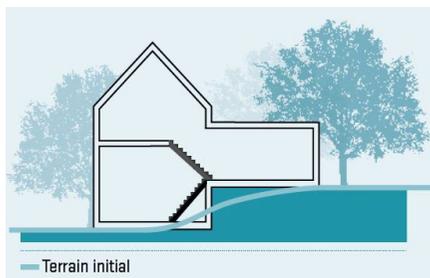


Implantation à privilégier



Implantation proscrite

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



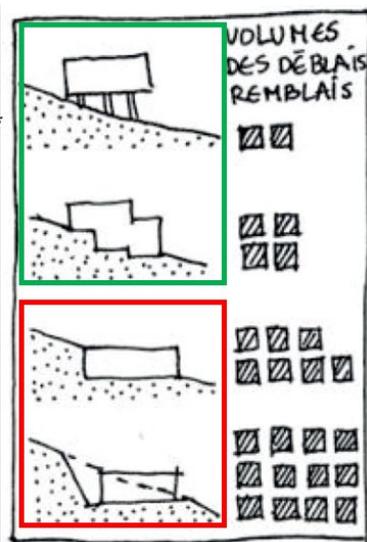
Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3 (33% de

pente maximum).

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à privilégier

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter



Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plateformes importantes sont interdites.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

Emprise au sol et densité

Pour les zones A, les extensions des constructions à usage d'habitation doivent :

- Être $\leq 40\%$ de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si l'emprise du bâtiment existant est $\geq 100\text{m}^2$ et dans la limite de 40m^2 ;
- Être $\leq 60\%$ de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal si l'emprise au sol du bâtiment existant est $\leq 100\text{m}^2$, dans la limite de 40m^2 .

Pour les annexes des constructions d'habitation en zone A :

- Les annexes supplémentaires ne devront pas dépasser 20m^2 maximum et devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.

Les abris pour animaux (hors activités agricoles), ne doivent pas dépasser 40m^2 d'emprise au sol.

En zones Aenr, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (structures portantes des panneaux ainsi que les locaux techniques implantés sur le site) sera plafonnée à 80% de la superficie du secteur classé en Aenr.

En zones Ax, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions sera plafonnée à 50% de la surface du terrain classé en Ax, sans pouvoir dépasser les 1500m^2 pour les nouvelles constructions réalisées après la date d'approbation du PLUi.

En zones Al, la surface de plancher supplémentaire autorisée (en constructions nouvelles et/ou en extensions) par rapport à l'existant est plafonnée à :

- 1000m^2 à partir de la date d'approbation du PLUi.

En zone Ac : l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions

Pour les bâtiments à vocation agricole, la hauteur des constructions devra rester compatible avec l'environnement, ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux. De même, la hauteur devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Pour les constructions à usage d'habitation, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines existantes en co-visibilité avec le projet, sans pouvoir dépasser 10m au faitage et à l'acrotère. Les constructions et leurs extensions peuvent être surélevées sans pouvoir dépasser la limite de 10m au faitage et à l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 6 mètres au faitage.

Pour les abris pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, la hauteur est limitée à 3,5 mètres au faitage.

En zone Ax, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faitage. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, la hauteur peut être supérieure à 10 mètres à condition de ne pas excéder la hauteur de la construction existante. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En zone Al, la hauteur des constructions et installations :

- ne devra pas porter atteinte à la qualité des lieux et au paysage ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement des structures ;
- ne devra pas dépasser 10m au faitage et à l'acrotère, sauf exceptions concernant les hébergements insolites/ atypiques (exemple cabanes sur pilotis) ou les aménagements particuliers (mât d'accroche de passerelles entre constructions, accrobranches, ...) qui pourront dépasser cette hauteur.

En zone Ac : la hauteur des constructions liées aux activités de carrière n'est pas réglementée.

En zone Aenr, la hauteur des constructions et installations ne devra pas dépasser 3,5 mètres. Toutefois, pour des raisons techniques justifiées en amont, certains dispositifs pourront dépasser ponctuellement cette hauteur (notamment pour les bâtiments des postes source et des transformateurs qui pourront dépasser cette hauteur).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Pour les constructions agricoles :

Une annexe au présent règlement intitulé « **Guide pour la construction de bâtiments agricoles** » énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions à vocation agricole.

Toitures pour les constructions agricoles

Toutes les formes de toit sont autorisées. Les toits plats et toits terrasses sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'harmonie des bâtiments existants et du site.

L'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles est autorisée et fortement recommandée.

Les matériaux de couvertures devront se rapprocher des tons et de l'aspect des matériaux traditionnels utilisés dans la région et en cohérence avec l'environnement proche (constructions environnantes, caractères des lieux).

Pour les constructions à usage agricole, les couvertures seront de couleurs foncées (tel que le gris ou les couleurs bleu ardoise). Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Pour les annexes, tels qu'ateliers, hangars, sont autorisés tout matériau présentant un aspect (forme, nature, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Façades pour les constructions agricoles

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les teintes sombres ou neutres sont à privilégier, elles pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton enduit. Les couleurs vives, criardes et brillantes sont interdites.

Les matériaux mats et texturés (béton, bois, bardage (bois ou composite...)) sont à privilégier.

Les constructions présenteront une unité de volume et une unité de matériaux et de teintes.

Matériaux de façades pour les autres constructions

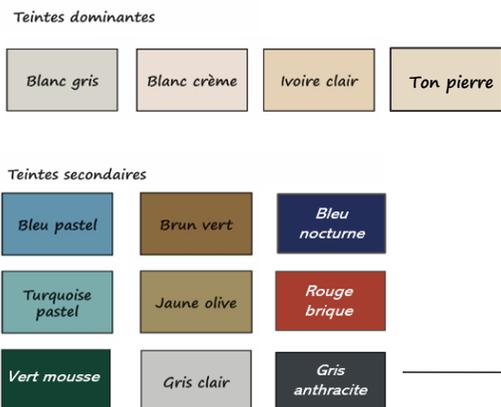
L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un habillage est proscrit.

Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre).

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites, de même que les alternances de couleurs couvrant la majorité d'une façade.

L'ensemble des façades seront traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les tons pouvant être utilisés pourront s'appuyer sur la palette de couleur ci-après :



En zone Aenr, le blanc est autorisé.

L'isolation par l'extérieur des constructions est autorisée à partir du moment où les matériaux et les teintes respectent les prescriptions du présent règlement.

L'usage de matériaux en bois en façade est possible pour les constructions principales, de même que pour les extensions et les annexes aux constructions existantes.

Matériaux de toitures pour les autres constructions

Les matériaux et teintes autorisés doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement et les paysages avoisinants (constructions environnantes, caractère des lieux).

Les matériaux de couverture autorisés sont les ardoises, les tuiles plates de teinte brun rouge, le cuivre, le zinc, le bac acier ou les toitures végétalisées, à l'exception de La Bazoches où le bac acier est interdit.

Les autres matériaux sont interdits sauf dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Formes et volumes pour les autres constructions

Les toitures des volumes principaux devront tenir compte du cadre bâti et s'harmoniser avec les caractéristiques des constructions voisines.

Toute construction, agrandissement, restauration, annexe, doit être conçue en fonction du caractère du site de façon à s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

Sont autorisés les toits :

- A double pente ;
- A croupes ;
- A quatre pentes dès lors que le faîtage est significatif (interdiction des toits en pointe de diamant) ;
- Les toitures terrasses ;
- Les toits plats ou monopentes.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Tous types de toitures sont admis pour les bâtiments agricoles et les annexes/ abris de jardins.

Les lucarnes existantes doivent être conservées dans les projets de rénovations, travaux, et/ou reconstructions.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les matériaux, à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Clôtures en limite d'emprise publique :

Généralités :

De manière générale, les clôtures et plantations ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux croisements de voies automobiles.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, s'il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

En zone inondable, les clôtures ne doivent pas s'opposer à la libre circulation de l'eau.

En limite d'espace agricole ou naturelle, les nouvelles clôtures devront obligatoirement permettre le passage de la petite faune. Dans les autres cas elles devront être priorisées.

Dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager de qualité autour des constructions, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Types de clôtures autorisés en emprise publique :

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit de dispositifs à claire-voie. Ces clôtures pourront être installées sur mur-bahut de 0,5 mètre de hauteur en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ;
- Les murs pleins en pierres locales ou en briques d'aspect traditionnel, les murs en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum d'1,8 mètre ;
- Les haies d'essences locales de type haie bocagère, doublée ou non d'un grillage ou de tout dispositif à claire-voie.

Sauf contraintes techniques spécifiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre maximum. Une hauteur différente pourra être autorisée lors de la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

En zone Aenr, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres pour des raisons de sécurité.

L'emploi des matériaux/ dispositifs suivants sont interdits :

- Les plaques préfabriquées en béton au-delà de 25 cm, sauf pour Yèvres où la hauteur peut atteindre 50 cm ;
- Les éléments occultants de type canisses, brandes, claustras, palissades (en bois, ...), pare-vues, brise-vues en tissu ou imitation haie... ainsi que les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation, à l'exception de l'entretien d'une haie vive.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures autorisées en limites séparatives ne devront pas dépasser 2m maximum.

Toutes les sortes de clôtures sont autorisées si elles demeurent en harmonie avec la construction principale et le paysage environnant. Les couleurs vives sont interdites.

En limite d'espace agricole naturel ou agricole, les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de grillage et permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives doivent être implantées sur bornes, sauf accord amiable des propriétaires riverains, contraintes techniques dûment justifiées (sol, réseaux, relief) ou obligations réglementaires spécifiques (servitudes), auquel cas une implantation en retrait est autorisée.

Par ailleurs, les clôtures pleines perpendiculaires à l'écoulement sont interdites en zones inondables.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et équipements techniques

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

En complément des règles édictées pour l'implantation des panneaux solaires, il est demandé de se référer au Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires, en annexes du PLUi.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu ou en harmonie en termes de teinte avec la construction qui les porte.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel, etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

En zone Aenr, pour des raisons techniques, les citernes non enterrées pourront être autorisées.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, câbles, ...) visibles de l'extérieur doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Dans le cas d'une rénovation, les éléments techniques devront être intégrés au mieux à la construction existante.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, ...) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspects et de teinte.

Espace libre et plantations

Une annexe au présent règlement intitulé « **Guide pour la construction de bâtiments agricoles** » énonce des recommandations en matière d'intégration paysagère des constructions à vocation agricole.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à rechercher une valorisation des végétaux existants et notamment des arbres de hautes tiges.

Pour les plantations situées en limite de propriété, des végétaux d'essences locales devront être obligatoirement utilisés. La liste des végétaux d'essences interdits est jointe en annexe. Les essences invasives ou allergènes sont interdites (cf liste en annexe).

Des parcelles accueillant des constructions agricoles :

De manière générale, la végétation sera utilisée pour masquer les aires de stockage.

Pour les constructions d'habitations en zones Agricoles, des espaces perméables de minimum 70% de l'unité foncière sont à conserver.

Le stationnement

Généralités :

Seuls les espaces de stationnements perméables sont autorisés (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres par exemple).

Les espaces de stationnement devront être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Pour les constructions destinées à de l'habitation, il est imposé, sauf impossibilité technique, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 4 stationnements imposés par logement.

Une mutualisation du stationnement pourra être réalisée entre plusieurs équipements afin de diminuer le nombre d'emplacements à créer.

Obligation de stationnement des vélos :

Pour les immeubles de bureaux, un espace dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Les accès devront être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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

Les accès et cheminements limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, les espaces de circulation des nouvelles constructions utiliseront en priorité des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple).

Le portail devra être reculé de 5m par rapport à la limite d'emprise publique/ voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique. Dans l'éventualité où la création d'une entrée charretière est impossible (impossibilité technique), la mise en place d'un portail coulissant ou la pose d'un portail battant en limite d'emprise publique pourra être acceptée.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du Grand Châteaudun et dans le respect de la réglementation en vigueur. Sa mise en œuvre devra être autorisée préalablement par le service de l'eau. Si la capacité du réseau est insuffisante pour répondre aux besoins de la construction, l'édification de cette construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du service de l'eau. En cas de capacité insuffisante, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eau potable.

Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est, lorsqu'il existe, obligatoire pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, engendrant des eaux usées domestiques, en respectant les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A titre indicatif, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à l'autorisation du service assainissement collectif.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique constaté par le service assainissement collectif, de raccordement, l'assainissement autonome des constructions devra être réalisé dans les conditions définies par le règlement d'assainissement non collectif et dans le respect de la réglementation existante après accord de la collectivité détentrice de la compétence. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle. Les techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) doivent être privilégiées par rapport à l'utilisation des bassins de rétentions classiques.

En cas d'impossibilité technique avérée, et seulement si la parcelle est desservie par un réseau d'eaux pluviales séparatif, il sera toléré un rejet maximal 1 L/s/ha dans ce réseau. Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales. Sur la partie privée, les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées doivent être indépendants.

Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Autres réseaux

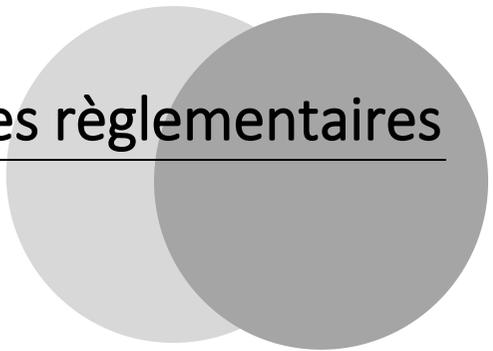
L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien...).

En cas de branchement sur le réseau public, sauf impossibilité technique, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagements doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



Annexes réglementaires

A

Accès

L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie. Il est alors situé à la limite de la parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou de terrain).

Acrotère

Élément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol

Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement

Délimitation officielle d'une voie publique existante ou à créer, arrêtée dans un plan d'alignement émanant de l'Administration. (Un alignement individuel est notifié aux propriétaires concernés, qui bénéficient de certaines garanties.)

A ne pas confondre avec les expressions suivantes :

- « alignement de fait des constructions existantes », « alignée sur les constructions », « en alignement des constructions existantes », « alignement bâti » : constructions situées dans le prolongement d'autres constructions sur la même ligne.
- « alignement d'arbres » : plantations d'arbres ou arbres situés dans le prolongement d'autres arbres sur la même ligne.
- « arbres d'alignement », « plantations d'alignement » : arbres / végétaux plantés le long des allées, des promenades, des routes.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction

principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

B

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage

Barre de bois ou de métal, à profil cylindrique ou rectangulaire, pouvant servir de clôture ou de support.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

Un changement de destination se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif à une autre).

Chemin rural

Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales (Article L161-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Coefficient de perméabilité

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Combles

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. On utilise couramment le terme au pluriel, « les combles », pour désigner un tel espace, qu'il soit aménagé ou non.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les bâtiments ne répondant pas à la notion d'annexes.

D

Dépôt de véhicules

Emplacement réservé aux véhicules destinés à ne pas être déplacés régulièrement/

Destinations et sous-destination des bâtiments (Arrêté du 10 novembre 2016)

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à

l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et Les équipements relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement forums à titre payant.

E

Égout du toit / égout

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus

par des poteaux ou des encorbellements. Les carports couverts, ainsi que les piscines sont considérés comme de l'emprise au sol.

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse, des sédums ou mousses pour les toitures.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures ou égale à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension limitée

Par extension limitée, le présent règlement entend tout agrandissement d'une construction d'habitation existante en zone agricole et naturelle, ne pouvant conduire à dépasser les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles de volumétrie et d'implantation des constructions » de la section 2 du règlement des zones A et N.

Les équipements nécessaires à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement

Panneaux solaires, éoliennes urbaines ou domestiques, dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Type paraboles

F

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Le faîtage est la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles, et assure la solidité et l'étanchéité du toit.

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Elle s'accompagne souvent de talus. Ces haies marquent généralement la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de

la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement atypique

Peuvent être qualifié d'hébergement atypique les cabanes dans les arbres, les roulottes, les maisons flottantes, les containers, les yourtes, les tipis, les maisons bulles, etc.

I

Intégration

L'intégration d'une construction à son environnement permet de garantir l'harmonie et l'homogénéité de l'espace urbain ou paysager. Cette harmonie s'apprécie par des éléments de vocabulaire architectural ou urbain, communs à l'ensemble des constructions d'un lieu.

J

Jardin

Espace correspondant :

- Soit à un terrain, souvent clos, où l'on cultive des légumes, des fleurs, des arbres et arbustes fruitiers et d'ornement ou un mélange de ces plantes.
- Soit à un espace aménagé pour la promenade ou le repos, dans un souci esthétique, et portant des pelouses, des parterres ou des bosquets.

L

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

Menuiserie

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est généralement obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moultures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.]).

P

Pignon

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

R

Rénovation

Remise à neuf d'une construction en y apportant de profondes transformations.

Restauration

Remise en état d'une construction.

S**Saillie**

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

T**Teinte dominante et secondaire**

Les teintes dominantes sont liées aux matériaux/enduits des façades les plus visibles. Proportionnellement moins étendues que les teintes dominantes, les teintes secondaires permettent de mettre en valeur certains détails architecturaux (soubassement, encadrements des ouvertures, volume secondaire, etc...) ou/et d'affirmer une composition architecturale particulière des façades.

Terrain

Voir unité foncière

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Toit en croupe

Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

Toiture terrasse

Couverture offrant un taux de pente inférieur à 8 %.

U**Unité foncière**

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V**Végétalisé**

Voir espace végétalisé.

Véranda

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie en impasse / Impasse

Rue sans issue.

Liste d'espèces interdites

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

Ne sont pas des essences régionales ou présentant une toxicité importante et, à ce titre, sont interdites en haies (genres et espèces) :

- Arbuste aux bonbons (Callicarpa)
- Argousier (Hippophae)
- Aucuba du Japon
- Briseline
- Bambou (tous types)
- Berberis, épine vinette
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Chalef (Elaeagnus)
- Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)
- Cotoneaster
- Cotonnier (Cotinus)
- Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, ... (Cupressus)
- Faux Cyprès (Chamaecyparis)
- Fuchsia
- Fusain (Evonymus), hormis le Fusain d'Europe
- Griseline
- Hibiscus
- Juniperus
- Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...), hormis le laurier tin

- Oranger du Mexique (Choisya)
- Peuplier d'Italie
- Photinia
- Pieris Andromède
- Prunus décoratif
- Skimmia
- Symphorine
- Tamaris
- Thuya et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun

Les érables sycomores sont également interdits à proximité des centres équestres en raison de leur toxicité pour les chevaux.

Par ailleurs, il convient de privilégier les espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible.

Liste d'espèces exotiques envahissantes

- La Balsamine de l'Himalaya
- Le Seneçon du Cap
- Le Paspale à deux épis
- L'Ailanthé
- L'Erable negundo
- Le Myriophylle du Brésil
- L'Hydrocotyle fausse-renoncule
- L'Egérie dense
- L'Herbe de la Pampa
- Le Raisin d'Amérique
- L'Arbre à papillon
- La Datura
- L'Ambroisie à feuille d'Armoise
- Le Solidage du Canada
- La Berce du Caucase
- Les renouées
- Le Robinier faux-acacia
- Les Jussies
- L'Azolla fausse-fougère
- Le Noyer du Caucase

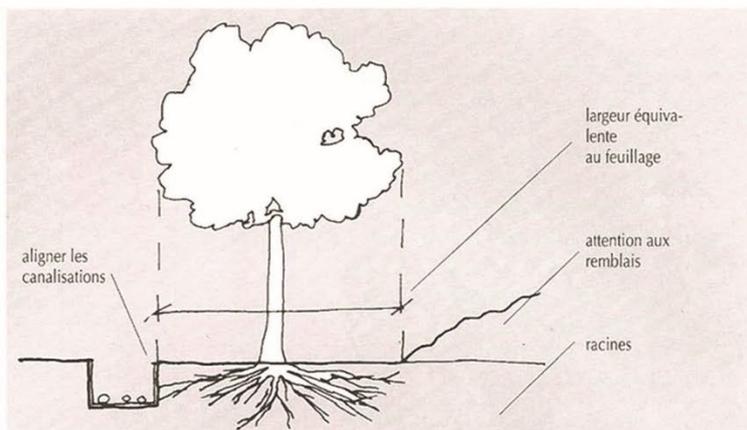


Conseils de plantation

Quand planter ?

Vous pouvez planter de la chute des feuilles à leur apparition au printemps, mais novembre reste tout de même le mois traditionnel où les plantations ont le plus de chance de réussir : " A la Sainte-Catherine, tout bois prend racine ".

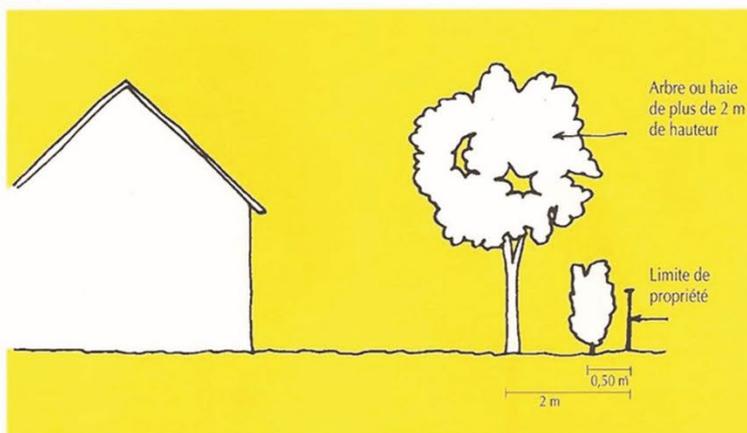
Avant de planter : les précautions à prendre. Prévoir une surface au sol équivalente à la largeur du feuillage (non élagué) d'un arbre adulte avant d'implanter les canalisations et les remblais. Attention : ne plantez pas trop près des façades ; les racines ou des branches trop proches de la couverture peuvent abîmer votre construction.



3 Les précautions à prendre avant de planter

Comment planter ?

- Respectez les distances aux limites de propriété :
 - 0,50 m pour les haies ne dépassant pas 2 m de haut,
 - 2 m pour les haies dépassant 2 m de haut.
- Composez votre jardin en créant des zones engazonnées et des massifs plantés. Les plantations permettent de créer :
 - un coin clos et intime,
 - un écran visuel,
 - un brise-vent,
 - de l'ombrage.
- Adaptez les arbres à la taille de la parcelle, surtout pour les conifères que l'on ne peut ni tailler ni élaguer.



4 Distances de plantations

Les haies de jardin

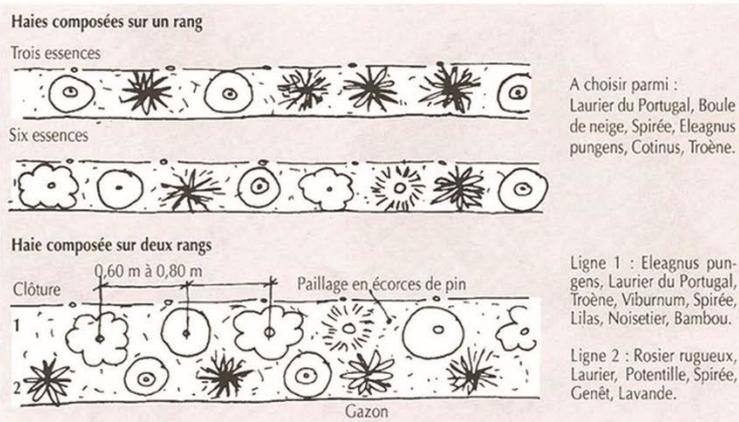
Préférez les haies de feuillus dont l'intérêt est triple :

- prix de revient intéressant (les jeunes plants sont peu coûteux),
- bonne adaptation au pays,
- aspect variant selon les saisons.

Les haies composées

Vous pouvez associer plusieurs espèces et obtenir une haie composée. Les avantages sont nombreux :

- changement continu de teintes (succession de fleurs, de feuillages...),
- grande souplesse de taille,
- bonne résistance aux maladies.



5 Exemples de haies composées

A choisir parmi : Laurier du Portugal, Boule de neige, Spirée, Eleagnus pungens, Cotinus, Troène.

Ligne 1 : Eleagnus pungens, Laurier du Portugal, Troène, Viburnum, Spirée, Lilas, Noisetier, Bambou.

Ligne 2 : Rosier rugueux, Laurier, Potentille, Spirée, Genêt, Lavande.

DIDULESNOIS COMMUNICATION/ICSC - Chêne B 338 764 896 - Photo de couverture - Gaumont BOULEVARD



Arbustes et arbres fruitiers

Les arbustes

Dans cette page sont présentés des arbres et des arbustes qui peuvent être plantés séparément ou en haies simples (les espèces ne sont pas mélangées). Certains de ces arbustes peuvent cependant être utilisés dans des plantations de haies composées ainsi que le montrent les exemples de la page 6.



Végétaux	Hauteur en mètres	Exposition			Sol						Couleur			Feuilles		Fruits	Floraison		Adapté à la zone du littoral		
		Pleine	Moyenne	Ombre	Acide	Argileux	Calcaire	Siliceux	Humide et frais	Sec	Panaché jaune	Pourpre	Glaucque	Vert	Caducues		Persistantes	Printanière		Été	
Argousier	4-6																		Automne Hiver	++	
Alisier torminal (variété de sorbier)	5 à 8																			Automne Hiver	+
Bruyère																					
Cornouiller mâle	4 à 7																				
Cornouiller sanguin	4 à 5																				
Cytise	5 à 8																				
Eglantier	3																				+
Fusain	4 à 7																				+
Genêt à balais	1,50 à 3																				+
Genévrier	0,5 à 10																				+
Groseille épineux (groseille à maquereaux)	1 à 1,50																				
Houx	6 à 10																				
Noisetier	4 à 5																			Février Mars	+
Prunellier	1 à 2																				+
Saule Marsault	2 à 5																				++
Sureau noir	5 à 10																				+
Viorne flexible	2 à 3																				++
Viorne obier (boule de neige)	2 à 3																				++

▲ Arbustes

Aubépine monogyne	6 à 8																				++
Ajonc	2 à 3																				Fin d'été
Buis	6 à 7																				
Charmille selon la taille																					
Troène	2																				++

▲ Plantes préférentielles pour haies

Chèvrefeuille	—																				
Clématite	—																				
Lierre	—																				

▲ Plantes grimpantes

■ Sols favorables ■ Sols pouvant convenir. – Sur la nature des sols, voir p. 4 sous le tableau.

Attention, certaines espèces peuvent être atteintes localement de maladie (graphiose, feu bactérien...). Renseignez-vous auprès d'un spécialiste.

Les arbres fruitiers

Ce sont généralement de très beaux arbres. Les principales espèces caractéristiques des plaines et collines qui composent essentiellement le département du Calvados sont : les cerisiers, cognassiers, néliers, noyers, poiriers, pommiers, pruniers. Certains arbres fruitiers tels que les pommiers et les poiriers peuvent être utilisés en éléments décoratifs si on les traite en espaliers le long d'un mur bien exposé. Pour la création d'un mini verger, cerisiers, pommiers et poiriers par exemple, permettent de profiter des fruits et d'embellir le jardin pendant la floraison. Préférez les espèces locales adaptées au terrain.

Guide pour la construction de bâtiments agricoles

UNE IMPLANTATION RÉUSSIE

ÉVITER LES INSTALLATIONS À DES EMPLACEMENTS TRÈS VISIBLES OU EXPOSÉS AUX INTEMPÉRIES :

- En ligne de crête ou en sommet de relief,
- Isolées en plaine,
- À l'écart du corps de ferme existant,
- À proximité immédiate ou dans l'axe visuel d'un belvédère ou d'une avenue plantée.

S'INSCRIRE DANS LA PENTE



Privilégier les implantations :

- À flanc de coteau et à mi-pente,
- Si plusieurs bâtiments sont prévus, une disposition en terrasse est préférable à la création d'une seule plateforme nécessitant un remblais important.



- À moindre terrassement pour les bâtiments avec une ligne de faîtage parallèle aux courbes de niveau,
- Préférer l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblais.

RESPECTER LES LIGNES DE FORCE DU SITE D'IMPLANTATION



- | | |
|--|---|
| Zone non construite pour préserver la perspective de l'habitation | Bâti existant |
| Zone à privilégier pour l'implantation d'un nouveau bâtiment | Emplacement possible pour un nouveau bâtiment |
| Zone d'extension possible dans le futur | Limite cadastrale |
| --- Ligne de force à respecter pour l'implantation d'un nouveau bâtiment | Circulations et zone technique |

- Positionner le nouveau bâtiment en fonction des éléments bâtis déjà présents, de l'orientation des structures routières, paysagères et parcellaires existantes pour optimiser la fonctionnalité de l'exploitation (faciliter les circulations, les travaux quotidiens...).
- Prévoir l'emplacement d'extensions futures éventuelles.
- Si c'est possible, implanter le bâtiment au plus près des autres bâtiments de l'exploitation permet d'éviter la dispersion du bâti dans le paysage.



- Adosser un bâtiment volumineux à une structure arborée existante (haie bocagère, lisière forestière) minimise son impact visuel.

TENIR COMPTE DE L'ORIENTATION

- Pour les bâtiment d'élevage et le confort des animaux, une orientation Sud/Sud-Est des façades semi-ouvertes assurera un meilleur ensoleillement.
- Privilégier un bâti dont le faîtage principal est dans l'axe des vents dominants.
- Privilégier une exposition plein Sud pour l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Mise en valeur des éléments patrimoniaux

Maintenir en bon état ou réhabiliter les anciens bâtiments parfois désaffectés ou les petits éléments de patrimoine tels que les piliers d'entrée peut permettre de lutter contre la banalisation des exploitations et valoriser le patrimoine de l'exploitant. Poulailier, four à pain, ancienne grange ou étable qui ont perdu leurs usages premiers peuvent retrouver une nouvelle fonction* dès lors que leurs dimensions le permettent: remise, loge à bois, atelier, chambre annexe, gîte, magasin de vente à la ferme... Par ailleurs, les propriétaires peuvent, si le bâtiment est visible depuis l'espace public, faire appel à une aide de la Fondation du patrimoine pour le restaurer (selon les conditions d'éligibilité).

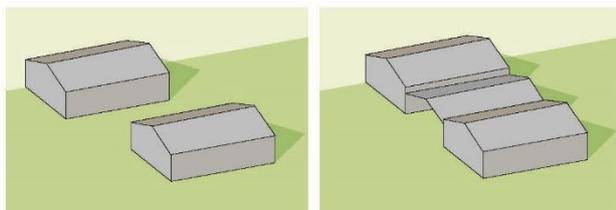
* Tout changement de destination d'un bâtiment agricole doit faire l'objet d'une autorisation préalable auprès de la mairie.



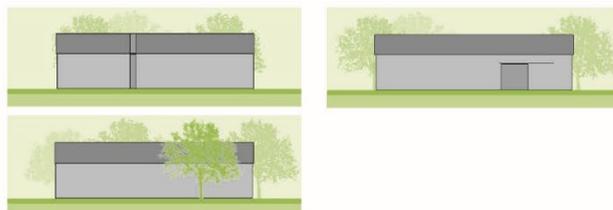
L'ARCHITECTURE DU BÂTIMENT

LES VOLUMES

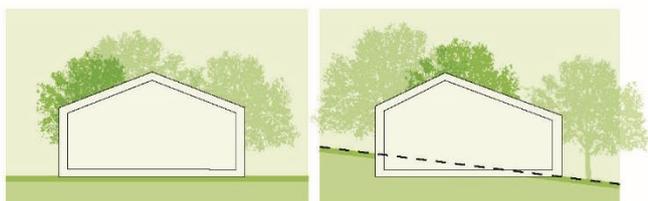
- Privilégier une volumétrie simple.
- Préférer la juxtaposition de plusieurs volumes à un seul gros volume, en dissociant les espaces de fonction particulière tels que la salle de traite.
- Préférer un deuxième volume parallèle au premier plutôt que l'allongement du volume initial.



- Pour rompre la linéarité d'une construction, on peut :
 - soit ramener de la verticalité par la plantation d'un arbre de grand développement ou par la pose ponctuelle d'une ouverture ou d'un matériau différent en façade se prolongeant en toiture,
 - soit positionner judicieusement un percement.



LA TOITURE

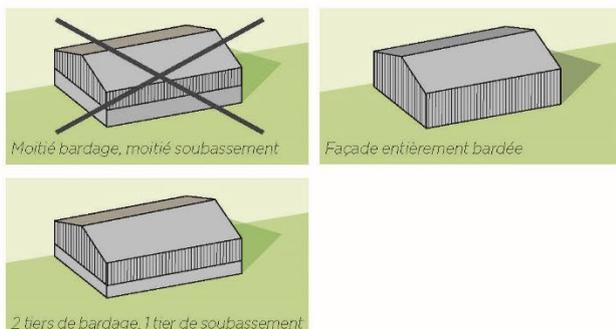


- Privilégier les toitures à deux pentes identiques, si possible d'une inclinaison d'au moins 25 %.
- Sur un terrain en pente, décaler l'axe de faitage d'un bâtiment large peut permettre de limiter la hauteur du mur de façade et favoriser son accroche au sol.
- En toiture, les reflets des plaques translucides sont visibles de loin. Il est important de limiter leur nombre et d'éviter leur répartition en damier.
- De même, du fait de la réverbération très importante des panneaux photovoltaïques, l'impact visuel de ces équipements dans le paysage devra être pris en compte.
- Éviter les toits plats ou les toits mono-pentes, même pour les bâtiments couverts de panneaux photovoltaïques. Un pignon dissymétrique permettra de maximiser la surface couverte par les photovoltaïques tout en assurant l'insertion paysagère.



SOUBASSEMENT DE FAÇADE

- Privilégier les façades composées de 2/3 de bardage pour 1/3 de soubassement, quitte à recouvrir partiellement le soubassement par le bardage.
- Si le bâtiment est directement visible depuis l'espace public, privilégier un soubassement enduit ou recouvert d'un bardage (en particulier s'il est en parpaings).



LES OUVERTURES

- Les percements en façade participent au dessin de l'ensemble de la construction et doivent donc être étudiés en conséquence.
- Horizontalement, les linteaux des portes et des fenêtres doivent être alignés. On privilégiera des fenêtres de hauteur identique afin d'aligner les appuis.
 - Verticalement, on alignera dès que possible les ouvertures.



L'ENJEU MAJEUR : DES MATÉRIAUX ET DES COLORIS CHOISIS EN FONCTION DU CONTEXTE LOCAL

Choisir des coloris en harmonie avec ceux des bâtiments anciens traditionnels présents sur le site facilite l'intégration du projet. Le choix des couleurs est encore plus déterminant si le futur bâtiment est implanté à proximité d'un élément d'intérêt patrimonial (calvaire, chapelle, édifice traditionnel...).

IMPACT VISUEL DES COULEURS



- Les bâtiments clairs ou revêtus de matériaux brillants ont un fort impact visuel.



- Des teintes sombres ou neutres (gamme de gris ou de bruns) se fondent plus facilement dans l'environnement.



- Les verts foncés sont plus adaptés que les verts clairs qui, tel le vert « réséda », ne s'apparentent ni aux couleurs de la végétation, ni à celles des bâtiments traditionnels.

PRINCIPES À PRIVILÉGIER



- L'utilisation d'une **même teinte en toiture et en façade** permet d'unifier le bâtiment alors que la distinction entre les deux accentue la perception du volume architectural. Une toiture sombre permettra d'asseoir la construction si elle surmonte un parement de façade plus clair.



- Si le bardage est métallique, **opter pour une couleur sombre et mate**, aussi bien pour les façades que pour la toiture pour éviter la réverbération et la brillance au soleil.

- Choisir des **coloris en harmonie avec celles des bâtiments traditionnels** présents sur le site facilite l'intégration du projet.

PALETTE INDICATIVE DES COULEURS



RAL 5008 RAL 7022 RAL 7006 RAL 8012 RAL 6003

- Des matériaux mats et texturés (béton, bois et, sauf chocs, fibrociment) vieillissent bien. Ils vont se patiner et ainsi se fondre dans le paysage.

LE BOIS, UN MATÉRIAU AUX QUALITÉS MULTIPLES

- Le bois permet d'améliorer le confort acoustique des animaux et des hommes et supprime les phénomènes de condensation et de ponts thermiques.
- Les différentes teintes qu'il peut prendre au fil du temps participent à son intégration dans le paysage.
- Si le bardage est en bois, jouer avec les possibilités de teintes par le choix des essences et du traitement mais aussi avec le sens et le style de pose (à clin, ajouré, à la suédoise...).



LES PLANTATIONS EN LIMITE DU CORPS DE FERME

Une végétation structurante

La perception du corps de ferme est étroitement liée au traitement de ses limites. En matière d'insertion paysagère, la végétation périphérique joue un rôle structurant. L'implantation d'une nouvelle construction, dans le corps de ferme ou à l'extérieur, peut modifier profondément la silhouette de l'exploitation. Lors d'un projet de construction, il faut réfléchir au dialogue qu'entretiendra le bâti avec son environnement proche et lointain : «Qu'est-ce que je vois depuis mon corps de ferme ? Comment est-il perçu depuis l'extérieur ?».

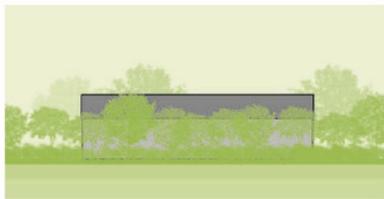
POURQUOI PLANTER ?

- Accompagner la nouvelle construction et l'inscrire dans le paysage local.
- Protéger des vents dominants le corps de ferme et les animaux.
- Favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.
- A proximité d'habitations, créer un écran visuel entre la ferme et les riverains.
- Constituer une ressource économique (bois-énergie) pour l'exploitant.

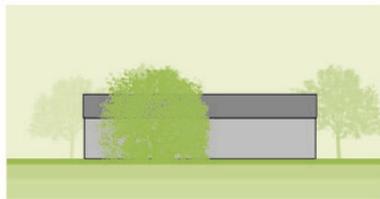


COMMENT PLANTER ?

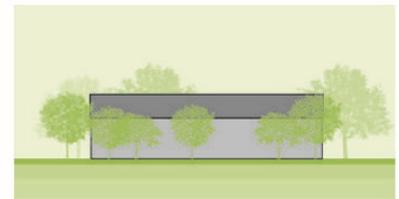
Le rapport construction /végétation à planter dépend de la qualité architecturale du bâti, des emprises disponibles et du souhait de masquer ou de laisser voir le bâtiment.



Une **structure linéaire continue** (haie haute, alignement, bande boisée) masquera le bâtiment mais soulignera les contours du corps de ferme.



Une **structure ponctuelle** (bosquet ou arbre isolé) créera des vues directes sur le bâtiment tout en cassant sa linéarité.



Un verger, une haie **discontinue** ou un alignement lâche atténuera l'impact visuel du bâtiment tout en mettant en valeur certaines de ses parties.

Le choix d'une végétation discontinue est l'occasion pour l'exploitant de conserver des perspectives remarquables (si elles existent) sur la campagne alentour.

OÙ PLANTER ?

Planter en retrait du bâti (de 10 à 20 m) pour :

- Prendre en compte l'extension éventuelle du corps de ferme. Un recul plus important pourra, dans ce cas, être envisagé.
- Permettre la circulation et les manoeuvres des engins agricoles.
- Maintenir une bonne ventilation dans les bâtiments d'élevage.
- Limiter l'apport de feuilles mortes dans les gouttières et laisser les arbres s'épanouir.
- Faciliter l'entretien et l'exploitation des plantations.

En périphérie du corps de ferme :

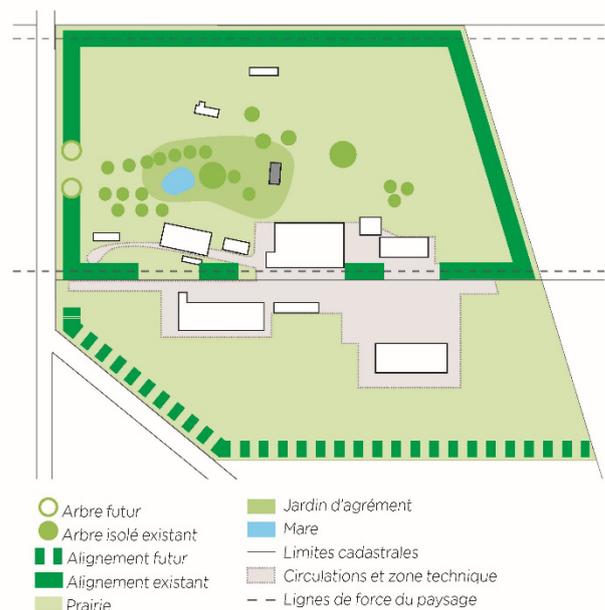
- En prolongeant des structures végétales existantes, sur une prairie attenante par exemple.
- En recomposant l'ensemble des limites de l'exploitation pour y inclure les anciens bâtiments et renouveler une structure végétale vieillissante.

Planter là où les bâtiments sont visibles depuis les routes :

- Sans forcément recourir à des haies continues.
- En se limitant à certains côtés du corps de ferme pour conserver une ouverture sur l'espace agricole ou faciliter l'accès aux prairies.

Sur les terrains en pentes :

Les boisements peuvent valoriser, stabiliser et limiter l'érosion des fortes pentes et des talus issus des terrassements nécessaires à la construction.



▲ QUE PLANTER ?

Des essences locales :

- Pour s'assurer que les végétaux sont adaptés au climat et aux sols de la région,
- Pour favoriser la biodiversité, pour leur intérêt pour les cultures (faune auxiliaire) et leur rôle cynégétique.

Une végétation en lien avec le paysage alentour au niveau :

- De la structure paysagère : talus plantés en Pays de Caux, haies variées en Pays de Bray, arbres têtards en vallées...
- Des essences présentes pour qu'elles soient adaptées au type de sol (calcaire ou acide, argileux ou sableux, sec ou humide), ou à la proximité de la mer.

Des plantations en rapport avec l'échelle du bâti

Choisir un type de plantation qui, par sa forme et son développement, soit en adéquation avec l'échelle du bâtiment. Les gabarits actuels incitent à privilégier des arbres de grand développement qui peuvent être associés à des végétaux plus bas (haies mixtes par exemple).



▲ QUELQUES RECOMMANDATIONS

- Dans le cas de haies ou de bandes boisées, **privilégier des espèces d'arbres à croissance rapide** assurant une protection contre les vents et les vues à court ou moyen terme, et /ou y associer une rangée d'essences à croissance plus lente. Les premières pourront être exploitées pour le bois une fois les secondes bien développées.
- **Favoriser une diversité d'espèces** afin de renforcer le rôle écologique de la haie et de limiter les risques de dépérissement en cas de problèmes sanitaires sur une espèce.
- Le choix des essences doit aussi **tenir compte de la gestion envisagée** (port libre ou taillé, taille en têtard, en rideau, recépage...), de la **valorisation économique** des plantations, de leur **intérêt cynégétique** pour les agriculteurs-chasseurs et des caractéristiques des espèces (feuillage caduc ou persistant, hauteur, longévité, vitesse de pousse, toxicité pour les animaux, caractère mellifère ou comestible...).
- Veiller à bien **protéger les plantations** du bétail dès que l'espace où elles se trouvent est pâturé.

