

ROMORANTIN-LANTHENAY

PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT

Pièce n° 03-1

REVISION PRESCRITE LE :	22 juin 2015
PROJET ARRETE LE :	05 décembre 2018
PLU APPROUVE LE :	23 septembre 2019

Sommaire

Document 03-1 Règlement écrit

Titre I - Dispositions applicables aux zones et secteurs

- Zone U 05
- Zone Ui 14
- Zone AU 21
- Zone AUiz 22
- Zone 2AU 23
- Zone A 26
- Zone N 34

Titre II - Dispositions applicables aux éléments du bâti et du paysage protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme 42

Annexe I – Lexique : définitions au sens du présent règlement d'urbanisme 49

TITRE I

Dispositions applicables aux zones et secteurs

ZONE URBAINE (U)

Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines du PLU :

- **La zone U** : elle correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitations. C'est une zone à vocation mixte pouvant recevoir habitats, services, commerces et activités. Cette zone correspond au maintien du tissu bâti existant caractéristique de l'enveloppe urbaine et des types d'activités existants (commerces, services, activités).
- **La zone Ud** : elle correspond à l'ancien site Matra en reconversion. Elle est affectée en priorité à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat dont elles forment le complément.
- **La zone Ue** : elle correspond aux équipements collectifs spécifiques développant une activité ; elle représente un foyer de personnes dépendantes. Cette zone permet la réalisation de logements liés à ce type d'activités.
- **La zone Uim** : elle correspond à un secteur regroupant des habitations et des activités ; c'est un secteur à vocation mixte, de mutation et de reconversion sur le moyen et long terme.
- **La zone UI** : elle accueille les constructions liées à des équipements sportifs, des aménagements légers et installations, destinées à permettre la pratique de la découverte et des loisirs en site naturel (tables de pique-nique, kiosques...).
- **La zone Uj** : elle correspond aux secteurs de jardins qui participent à la qualité paysagère du centre-ville. Ces jardins peuvent être constitués d'arbres isolés, de boisements, de potagers, de jardins d'agrément.

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, par conséquent, tous projet devra tenir compte de ces risques.

Secteurs pour lesquels, une OAP s'applique et vient compléter le règlement de la zone U, au titre de l'article R. 151-6 du code de l'urbanisme :

- **Le secteur des Favignolles**
- **Le secteur du Clos de l'Arche**

ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

CH.1 - PARAGRAPHE U – 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones U, Ud, Ue, Uim sont interdits :

- Toutes les constructions incompatibles avec l'habitat, soit celles qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravane, de camping-car et d'habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaire à la mise en œuvre d'une construction autorisée dans la zone et supérieur à 2.00 mètres sauf besoin technique justifié.
- La création de nouvelles exploitations agricoles et forestières.
- Les étangs.

Dans les zones Uj, Ul sont interdits les constructions qui ne sont pas mentionnées au paragraphe U - 2 du Chapitre 1

CH.1 - PARAGRAPHE U - 2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque d'inondation et identifiées sur le plan graphique doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sauldre (PPRI).

En application de l'article R.151-34-al.1^o, les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situées dans les secteurs où l'existence du risque naturel inondation est connu et reporté sur le plan graphique du règlement, sont soumises à l'application du règlement de la zone B du PPRI de la Sauldre.

En application de l'article R.151-34-al.1^o, les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situées dans le périmètre de risque des Favignolles reporté sur le plan graphique du règlement, ainsi que les terrains limitrophes à ce même périmètre, doivent tenir compte du risque d'éboulement identifiés sur ce secteur.

Les constructions ci-dessous sont admises que si elles respectent les conditions suivantes : ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages aux personnes, voisinage, biens et éléments naturels.

Dans la zone Uj sont admis :

- Les annexes liées aux constructions existantes d'une surface inférieure ou égale à 30.00 m².

Dans les zones UI sont admis :

- Les commerces et activités de services : restauration, hébergement hôtelier et touristique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics : équipements sportifs et équipements recevant du public ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone U sont admis :

- Le maintien, la mise aux normes des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec la destination de la zone, et existante à la date d'opposabilité du présent règlement.

CHAPITRE 2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,

ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CH.2 - PARAGRAPHE U - 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-1-1 - Hauteur des constructions

Dans la zone U :

Pour l'habitat individuel et les activités de proximité :

- La hauteur de la construction sera définie selon le plan graphique des hauteurs.

Dans les zones U, Uim :

- La hauteur des constructions d'habitat collectif ne doit pas excéder : 12.00 mètres à l'égout de toit.

Dans la zone Ud :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder : 13.00 mètres à l'égout de toit.

Dans la zone Uj :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4.00 mètres au point le plus haut de la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, les services publics, les logements sociaux, les locaux d'hébergement, les locaux culturels et commerciaux ne sont pas soumis à ces règles.

Article 2-1-2 – Implantations des constructions par rapport à la voie et emprises publiques

Dans les zones U, Ud :

Le volume constructif sera implanté soit :

- A l'alignement des voies existantes, ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.
- En retrait.

Le long de la RD922 :

Les nouvelles constructions d'habitation devront s'implanter :

- Secteur 1 (avenue de Paris) : avec un recul de 25.00 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Secteur 2 (avenue Gustave Eiffel) : avec un recul de 25.00 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Secteur 4 (avenue Pierre Mendès France) : avec un recul de 40.00 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les secteurs concernés sont reportés sur le plan graphique.

Le long de la RD765 :

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- Secteur 3 : avec un recul de 40.00 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le secteur concerné est reporté sur le plan graphique.

Les constructions devront respecter une distance d'implantation de 5.00 mètres par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

Article 2-1-3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble des zones U :

- Les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un minimum d'1.00 mètre.

CH.2 - PARAGRAPHE U - 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2-2-1 - Insertion de la construction principale et de ses annexes dans le contexte

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et des plantations.

Article 2-2-2 - Organisation des volumes et des éléments constitutifs

- Les annexes devront présenter un gabarit inférieur à la construction principale à laquelle elles se rapportent.
- Les panneaux solaires devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (ex : construction principale, marquise, véranda, toiture de garage, ...).
- Les éoliennes domestiques ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur.

Article 2-2-3 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
- l'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),
- les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.

3.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

❖ A. POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION EXISTANTES DE TYPE TRADITIONNEL – DANS LE CAS DE RESTAURATIONS OU MODIFICATIONS

a) Toitures – couvertures - souches

- Les toitures directement visibles depuis l'espace public devront présenter un aspect traditionnel avec une pente compatible avec l'existant.
- La couverture devra conserver l'aspect traditionnel, de forme et de teinte semblable à l'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge).
- Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.

b) Façades

- Pour les enduits : Les enduits seront de ton beige sable à beige saumoné, gamme des ocres jaune à ocre brun, couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.
- Le revêtement pourra être en bois ou similaire.

c) Menuiseries et encadrements

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. D'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre.
- Dans le cas de volets roulants, les coffres ne feront pas saillie au plan de façade et seront intégrés dans l'encadrement.
- Les vérandas seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins,) ou structure d'aspect bois.

d) Ferronneries

- Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, ... doivent être peints d'une même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice.

e) Clôtures

Clôtures sur rue :

Elle pourra être constituée de :

- Un mur plein traditionnel qui n'interrompt pas le fil de l'eau, constitué soit de matériaux d'aspect brique, pierre appareillée ou revêtu d'un enduit et surmonté ou non d'un chaperon d'une hauteur comprise entre 1.00 mètre et 2.00 mètres.
- Un mur bahut d'une hauteur surmontée d'un barreaudage ou d'un grillage ; l'ensemble ne dépassera pas 2.00 mètres.
- Un grillage d'une hauteur ne dépassant pas 2.00 mètres.

Clôtures en limites séparatives : La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.00 mètres.

❖ B. POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION RECENTES

a. Façades

- Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit de façade, il devra être d'aspect gratté, brossé et de teinte beige sable à beige saumoné, gamme des ocres jaune à ocre brun, gamme de gris, couleur des enduits traditionnels anciens de la localité. Le revêtement pourra être en bois ou similaire.
- Il n'est pas fixé de teinte pour les façades de logements locatifs sociaux.

b. Menuiseries et encadrements

- Dans le cas de volets roulants, les coffres ne feront pas saillie au plan de façade et seront intégrés dans l'encadrement.

c. Clôtures

Clôtures sur rue :

Elle pourra être constituée de :

- Un mur plein traditionnel qui n'interrompt pas le fil de l'eau, constitué soit de matériaux d'aspect brique, pierre appareillée ou revêtu d'un enduit et surmonté ou non d'un chaperon d'une hauteur maximum de 2.00 mètres.
- Un mur bahut d'une hauteur surmontée d'un barreaudage ou d'un grillage ; l'ensemble ne dépassera pas 2.00 mètres et pourra être doublé d'une haie d'essences locales et variées.
- Un grillage d'une hauteur ne dépassant pas 2.00 mètres.

Clôtures en limites séparatives : La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.00 mètres.

❖ C. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT

a. Toitures – couvertures – façades

- Les logements de gardiennage et les locaux accessoires doivent être réalisés avec les matériaux de même aspect que la construction d'activité à laquelle ils se rapportent.
- Les matériaux brillants ou réfléchissants en façade sont interdits.

b. Clôture

Clôtures sur rue :

Elle pourra être constituée de :

- Un mur plein traditionnel qui n'interrompt pas le fil de l'eau, constitué soit de matériaux d'aspect brique, pierre appareillée ou revêtu d'un enduit et surmonté ou non d'un chaperon d'une hauteur maximum de 2.00 mètres.
- Un mur bahut d'une hauteur surmontée d'un barreaudage ou d'un grillage ; l'ensemble ne dépassera pas 2.00 mètres et pourra être doublé d'une haie d'essences locales et variées.
- Un grillage d'une hauteur ne dépassant pas 2.00 mètres.

Clôtures en limites séparatives : les clôtures seront une hauteur maximale de 2.00 mètres, elles devront être constituées d'un grillage sur poteau droit ou d'une haie d'essences locales et variées.

c. Bâtiment de stockage :

- Les citernes de récupération d'eau seront enterrées ou habillées par une haie vive composée d'essences locales ou intégrées à la construction.

CH.2 - PARAGRAPHE U - 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2-3-1 - Espace libre, éléments de paysage

Dans l'ensemble de la zone U : les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il est prescrit une essence pour 100 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci.

Article 2 – Ecoulement des eaux

Dans l'ensemble de la zone U : les clôtures sur voie ou en limites séparatives devront permettre le libre écoulement des eaux.

CH.2 - PARAGRAPHE U - 4 - STATIONNEMENT

Article 2-4-1 - Obligations en matière d'aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos

a. Stationnements des véhicules

Dans le cas de nouvelles constructions ou de réhabilitation, il sera prévu :

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel : 1 place de stationnement par logement pour les nouvelles constructions.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 30 m² de surface de plancher à partir de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente : 1 place pour 30 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'activités (ex. : industriel logistique, ...) : 1 place pour 2 emplois.
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 places pour 20 chambres.
- Pour les résidences services et les résidences universitaires : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

b. Stationnements des vélos

En cas de constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux, d'activités et de bâtiment accueillant un service public, équipés de places de stationnements destinés aux salariés, il sera prévu : un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CH.3 - PARAGRAPHE U - 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3-1-1 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Toute voie publique ou privée destinée aux véhicules motorisés, une largeur suffisante sera appliquée pour permettre le passage des véhicules de sécurité et d'entretien.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

CH.3 - PARAGRAPHE U - 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- Il est rappelé que si des équipements sanitaires ou des regards de collecte sont installés en dessous du niveau de la chaussée publique (sous-sol par exemple), l'installation d'un clapet anti-retour dans l'habitation est obligatoire.

Article 3-2-1 - Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article 3-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Article 3-2-3 - Eaux usées

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la

pluie locale centennale. Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).

- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2 l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Article 3-2-5 - Défense incendie

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Article 3-2-6 - Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Ui)

Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines d'activités économiques du PLU :

- **La zone Ui :** elle correspond aux activités économiques, elle est destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires.

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, par conséquent, tous projet devra tenir compte de ces risques.

Secteur pour lequel, une OAP s'applique au titre de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme :

- **Le secteur de la Grange II.**

ZONE Ui

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

CH.1 - PARAGRAPHE Ui - 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Exploitation agricole et forestière : La création de nouvelles exploitations agricoles et forestières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Logement, hébergement et locaux accessoires sauf ceux expressément cités au Paragraphe Ui2

CH.1 - PARAGRAPHE Ui - 2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque d'inondation et identifiées sur le plan graphique doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sauldre (PPRI).

En application de l'article R.151-34-al.1°, les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situées dans les secteurs où l'existence du risque naturel inondation est connu et reporté sur le plan graphique du règlement, sont soumis à l'application du règlement de la zone B du PPRI de la Sauldre.

Les constructions ci-dessous sont admises que si elles respectent les conditions suivantes : ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages aux personnes, voisinage, biens et éléments naturels.

Sont admis :

- Logement et locaux accessoires dans la mesure où ceux-ci sont liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même.
- Les habitations existantes à la date d'opposabilité du présent règlement ainsi que les travaux permettant leur entretien.

CHAPITRE 2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CH.2 - PARAGRAPHE Ui - 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-1-1 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions d'activités ne doit pas excéder 20.00 à l'égout du toit.

Article 2-1-2 – Implantations des constructions par rapport à la voie et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'un minimum de 5.00 mètres.

Article 2-1-3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou avec un retrait d'un minimum de 3.00 mètres.

CH.2 - PARAGRAPHE Ui - 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2-2-1 - Insertion de la construction principale et de ses locaux accessoires dans le contexte

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et des plantations.

Article 2-2-2 - Organisation des volumes et des éléments constitutifs

- Les annexes devront présenter un gabarit inférieur à la construction principale à laquelle elles se rapportent.
- Les panneaux solaires devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (ex : construction principale, marquise, véranda, toiture de garage, ...).

Article 2-2-3 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
- L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.

❖ A. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

a. Clôture sur rue et en limites séparatives :

- Les clôtures seront une hauteur maximale de 2.50 mètres, elles devront être constituées d'un grillage sur poteau droit ou d'une haie d'essences locales et variées.

b. Bâtiment de stockage :

- Les citernes de récupération d'eau seront enterrées ou habillées par une haie vive composée d'essences locales ou intégrées à la construction.

❖ B. POUR LES HABITATIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

a) Façades et toitures du logement de gardiennage ou de fonction

- Les logements de gardiennage et les locaux accessoires doivent être réalisés avec les matériaux de même aspect que la construction d'activité à laquelle ils se rapportent.

CH.2 - PARAGRAPHE Uï - 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2-3-1 - Espace libre, éléments de paysage

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il est prescrit une essence pour 100 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci.

Article 2-3-2 – Ecoulement des eaux

Les clôtures sur voie ou en limites séparatives devront permettre le libre écoulement des eaux.

CH.2 - PARAGRAPHE Uï - 4 - STATIONNEMENT

Article 2-4-1 - Obligations en matière d'aires de stationnement des véhicules motorisés et des vélos

a. Stationnements des véhicules

Dans le cas de nouvelles constructions ou de réhabilitation, il sera prévu :

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 30 m² de surface de plancher à partir de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente : 1 place pour 30 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'activités (ex. : industriel logistique, ...) : 1 place pour 2 emplois.
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 places pour 20 chambres.
- Pour les résidences services et les résidences universitaires : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

b. Stationnements des vélos

En cas de constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux, d'activités et de bâtiment accueillant un service public, équipés de places de stationnements destinés aux salariés, il sera prévu : un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CH.3 - PARAGRAPHE Ui - 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3-1-1 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Toute voie publique ou privée destinée aux véhicules motorisés, une largeur suffisante sera appliquée pour permettre le passage des véhicules de sécurité et d'entretien.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

CH.3 - PARAGRAPHE Ui -2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- Il est rappelé que si des équipements sanitaires ou des regards de collecte sont installés en dessous du niveau de la chaussée publique (sous-sol par exemple), l'installation d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Article 3-2-1 - Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article 3-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Article 3-2-3 - Eaux usées

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale. Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2 l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Article 3-2-5 - Défense incendie

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Article 3-2-6 - Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE A URBANISER (AU)

Les zones AU comprennent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Secteurs pour lesquels, une OAP s'applique au titre de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme :

- **Le secteur des Mousseaux**
- **Le secteur des Grelets**
- **Le secteur des Badaïres**
- **Le secteur de la Malicorne / Les Mottes**
- **Le secteur des Beaux Moines / Les Corbines**
- **Le secteur des Belles Vues**

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet, la réalisation d'une étude géotechnique avant tous projet et travaux.

Lors de l'instruction des demandes d'occupations du sol, les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer : R.111-2, 4, 26 et 27 du code de l'urbanisme.

ZONE A URBANISER (AUiz)

La zone AUiz comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Néanmoins, le secteur des Grandes Bruyères concerné par la zone AUiz est viabilisé et en cours de commercialisation.

Secteur pour lequel, une OAP s'applique au titre de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme :

- **Le secteur des Grandes Bruyères.**

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet, la réalisation d'une étude géotechnique avant tous projet et travaux.

ZONE A URBANISER 2 (2AU)

Les zones 2AU comprennent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le long terme. Ce sont des zones où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone, ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

Les secteurs concernés par la zone 2AU sont :

- **Le secteur des « Pierreux »**, au Nord-Est de la ville. Ce secteur est sensible en matière de biodiversité. Il fera l'objet, en temps voulu, d'une étude complémentaire pour préciser sa vocation. La partie Sud de ce site permettra de fixer une voie douce pour connecter les quartiers d'Est en Ouest.
- **Le secteur 2AUt des « Bibis »**. Il fera l'objet, en temps voulu, d'une étude complémentaire pour préciser sa vocation et pour permettre la réalisation d'un projet de tourisme et de loisirs.

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet, la réalisation d'une étude géotechnique avant tous projet et travaux.

ZONE 2AU

CHAPITRE 1 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CH.1 - PARAGRAPHE 2AU, 2AUt - 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 1-1-1 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Toute voie publique ou privée destinée aux véhicules motorisés, une largeur suffisante sera appliquée pour permettre le passage des véhicules de sécurité et d'entretien.

CH.1 - PARAGRAPHE 2AU, 2AUt - 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- Il est rappelé que si des équipements sanitaires ou des regards de collecte sont installés en dessous du niveau de la chaussée publique (sous-sol par exemple), l'installation d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Article 1-2-1 - Eau potable

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article 1-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Article 1-2-3 - Eaux usées

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Article 1-2-4 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale. Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2 l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Article 1-2-5 - Défense incendie

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Article 1-2-6 - Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE AGRICOLE (A)

La zone A est une zone équipée ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone Agricole.

Le présent règlement est applicable dans la zone agricole du PLU :

- Zone A

Secteurs de Taille et de Capacité Limitées :

- Un **STECAL**, secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées est défini pour le lieu-dit « **Le Dreuillet – la casse automobile** ».
- Un **STECAL**, secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées est défini pour le lieu-dit « **Le Dreuillet – aire des gens du voyage** ».

ZONE A

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

CH.1 - PARAGRAPHE A - 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés au Chapitre 1 – Paragraphe A2.

CH.1 - PARAGRAPHE A - 2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque d'inondation et identifiées sur le plan graphique doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sauldre (PPRI).

En application de l'article R.151-34-al.1°, les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situées dans les secteurs où l'existence du risque naturel inondation est connu et reporté sur le plan graphique du règlement, sont soumis à l'application du règlement de la zone A du PPRI de la Sauldre.

Les constructions ci-dessous sont admises que si elles respectent les conditions suivantes : ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages aux personnes, voisinage, biens et éléments naturels.

Sont admis :

- Exploitation agricole et forestière : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du présent PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans les conditions du Chapitre 2 – Articles 1, 2, 4.

Dans le STECAL « Le Dreuillet – la casse automobile », sont admis :

- Activités de valorisation et récupération d'automobiles et les équipements nécessaires aux activités citées.

Dans le STECAL « Le Dreuillet – aire d'accueil des gens du voyage », sont admis :

- Les aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ainsi que les équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement de ces aires et terrains.

CHAPITRE 2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CH.2 - PARAGRAPHE A - 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-1-1 - Emprise au sol

Extension : L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitation est limitée à 50% de l'emprise au sol de ladite construction existante à la date d'opposabilité du présent règlement. Néanmoins, si l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 2/3 de 100 m², l'extension sera autorisée à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 100 m².

Annexe : Elles seront d'une emprise au sol de 50m² cumulée.

Article 2-1-2 - Hauteur des constructions

Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, la hauteur des constructions est fixée à 12.00 mètres à l'égout de toit.

Pour les constructions d'habitation, la hauteur est fixée à 4.00 mètres à l'égout de toit.

Dans le STECAL « Le Dreuillet – la casse automobile » : 8.00 mètres à l'égout de toit sauf impossibilité technique justifiée par l'activité.

Dans le STECAL « Le Dreuillet – aire d'accueil des gens du voyage » : 4.00 mètres à l'égout de toit.

Article 2-1-3 - Implantation des constructions par rapport à la voie et emprises publiques

L'ensemble de la zone et les STECAL « Le Dreuillet – la casse automobile », « Le Dreuillet – aire d'accueil des gens du voyage » situés le long de la RD922 sont concernés par les prescriptions suivantes.

Par rapport aux routes classées dans les « voies à grande circulation » :

Toutes les constructions ou installations doivent être implantées à 75.00 mètres minimum de l'axe des routes classées à grande circulation à l'exception :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Des bâtiments agricoles,
- Des réseaux publics.

Par rapport aux routes départementales non classées à grande circulation :

- Les constructions ou installations doivent être implantées à 15.00 mètres minimum de l'axe de ces voies.
- Les constructions d'une surface inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.

Par rapport aux voies communales et chemins ruraux :

- Les constructions ou installations doivent être implantées à 10.00 mètres minimum de l'axe de ces voies.
- Les constructions d'une surface inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.

Les constructions doivent respecter un recul de 5.00 mètres au moins par rapport à l'emprise du domaine ferroviaire.

Article 2-1-4 - Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière

Les annexes des habitations devront s'implanter à moins de 30.00 mètres de l'habitation principale.

Article 2-1-5 – Emprise au sol des constructions pour les STECAL

Dans le STECAL « Le Dreuillet – la casse automobile » : les nouvelles constructions (extensions et annexes comprises) ne devront excéder 650 m² d'emprise au sol cumulées à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le STECAL « Le Dreuillet – aire d'accueil des gens du voyage » : la densité des constructions sera conforme au Schéma Départemental d'Aménagement des Gens du Voyage du Loir-et-Cher, en vigueur.

CH.2 - PARAGRAPHE A - 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

❖ A. POUR TOUTES DES CONSTRUCTIONS

Article 2-2-1 - Insertion de la construction principale dans le contexte

L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 2-2-2 - Organisation des volumes et des éléments constitutifs

- Lors de la construction de locaux accessoires, la construction principale à laquelle ils se rapportent devra représenter un gabarit supérieur au local accessoire.
- Les panneaux solaires devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (marquise, véranda, toiture de garage, ...).
- Les éoliennes domestiques ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur

Article 2-2-3 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et de clôtures

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
- L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.

❖ B. POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES – BATIMENT / HANGAR / CUMA

a) Toitures – couvertures :

- Les couvertures devront être réalisées avec des matériaux d'aspect tuile, ardoise, fibrociment, tôle bac acier, panneaux sandwich, panneaux solaires.

b) Façades :

Les constructions devront être réalisées ou habillées de bardage bois, ni vernis ni lasurés brillants. Le bois utilisé sera de type naturel : autoclavé, ou autre processus permettant un traitement en profondeur afin d'être protégé des agressions biologiques.

Lorsque le bâtiment est enduit, celui-ci sera de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.

Un nuancier de couleur est joint en annexe du présent règlement.

❖ C. POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET AYANT UN CARACTERE PATRIMONIAL

a. Toitures – couvertures - souches

Les toitures directement visibles depuis l'espace public devront présenter un aspect traditionnel avec une pente compatible avec l'existant.

La couverture devra conserver l'aspect traditionnel, de forme et de teinte semblable à l'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge).

Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.

b. Façades

Pour les enduits :

Les enduits seront de ton beige sable à beige saumoné, gamme des ocres jaune à ocre brun, couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.

c. Menuiseries et encadrements

D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. D'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre.

Dans le cas de volets roulants, les coffres ne feront pas saillie au plan de façade et seront intégrés dans l'encadrement.

Les vérandas seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins) ou structure d'aspect bois.

d. Ferronneries

Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, ... doivent être peints d'une même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice.

e. Clôtures

Clôtures sur voie :

Elle pourra être constituée soit :

- Un mur plein traditionnel qui n'interrompt pas le fil de l'eau, constitué soit de matériaux d'aspect brique, pierre appareillée ou revêtu d'un enduit et surmonté ou non d'un chaperon d'une hauteur comprise entre 1.00 mètre et 2.00 mètres.
- Un mur bahut d'une hauteur surmontée d'un barreaudage ou d'un grillage ; l'ensemble ne dépassera pas 2.00 mètres et pouvant être doublé d'une haie vive.
- Un grillage d'une hauteur maximum de 2.00 mètres.

Clôtures en limites séparatives : La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.00 mètres.

CHAPITRE 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

L'ensemble de la zone ainsi que les STECAL « Le Dreuillet – la casse automobile », « Le Dreuillet – aire d'accueil des gens du voyage » sont concernés par les prescriptions suivantes.

CH.3 - PARAGRAPHE A - 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3-1-1 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Toute voie publique ou privée destinée aux véhicules motorisés, une largeur suffisante sera appliquée pour permettre le passage des véhicules de sécurité et d'entretien.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

CH.3 - PARAGRAPHE A - 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- Il est rappelé que si des équipements sanitaires ou des regards de collecte sont installés en dessous du niveau de la chaussée publique (sous-sol par exemple), l'installation d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Article 3-2-1 - Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article 3-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Article 3-2-3 - Eaux usées

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale. Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2 l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Article 3-2-5 - Défense incendie

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Article 3-2-6 - Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE NATURELLE (N)

La zone N correspond aux 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.

Le présent règlement est applicable dans la zone naturelle du PLU :

- Zone N

Secteur pour lequel, une OAP s'applique et vient compléter le règlement de la zone N, au titre de l'article R. 151-6 du code de l'urbanisme :

- **Le secteur du Clos de l'Arche**

Secteurs de Taille et de Capacité Limitées :

- Un **STECAL**, secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées est défini pour le lieu-dit de « **Courmain** ».
- Un **STECAL**, secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées est défini pour le lieu-dit « **Le Bois – stand de tir** ».
- Un **STECAL**, secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées est défini pour le lieu-dit « **Le Bois - discothèque** ».
- Un **STECAL**, secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées est défini pour le lieu-dit « **Terres du Colombier** ».

ZONE N

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

CH.1 - PARAGRAPHE N - 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés au Chapitre 1 – Paragraphe N2.

CH.1 - PARAGRAPHE N - 2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toute occupation du sol ou installation au sein des zones soumises au risque d'inondation et identifiées sur le plan graphique doivent respecter les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sauldre (PPRI).

En application de l'article R.151-34-al.1^o, les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situées dans les secteurs où l'existence du risque naturel inondation est connu et reporté sur le plan graphique du règlement, sont soumises à l'application du règlement de la zone A du PPRI de la Sauldre.

Les constructions ci-dessous sont admises que si elles respectent les conditions suivantes : ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages aux personnes, voisinage, biens et éléments naturels.

Sont admis :

- Exploitation agricole et forestière : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du présent PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans les conditions du Chapitre 2 – Articles 1, 2, 4.

Dans le STECAL « Courmain », sont admis :

- La construction de nouveaux logements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'activité du site de Courmain.
- La construction de chalet / cabane en bois d'une emprise au sol maximum de 30 m² chacun.
- Les résidences mobiles de loisirs

- Exploitation agricole et forestière : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Dans le STECAL « Le Bois – stand de tir », sont admis :

- Activité de loisirs : stand de tirs et équipements nécessaires à l'activité citée.

Dans le STECAL « Le Bois - discothèque », sont admis :

- Activités de loisirs : discothèque, club, restaurant/bar et équipements nécessaires aux activités citées.

Dans le STECAL « Terres du Colombier », sont admis :

- Activités de valorisation, recyclage et récupération de déchets ménagers et assimilés et les équipements nécessaires aux activités citées.

CHAPITRE 2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,

ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CH.2 - PARAGRAPHE N - 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-1-1 - Emprise au sol

Extension : L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitation est limitée à 50% de l'emprise au sol de ladite construction existante à la date d'opposabilité du présent règlement. Néanmoins, si l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 2/3 de 100 m², l'extension sera autorisée à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 100 m².

Annexe : Elles seront d'une emprise au sol de 50m² cumulée.

Article 2-1-2 - Hauteur des constructions

Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, la hauteur des constructions est fixée à 12.00 mètres à l'égout de toit.

Pour les constructions d'habitation, la hauteur est fixée à 4.00 mètres à l'égout de toit.

Dans le STECAL « Courmain » : 4.00 mètres à l'égout de toit sauf impossibilité technique justifiée par l'activité.

Dans le STECAL « Le Bois – stand de tir » : 7.00 mètres à l'égout de toit sauf impossibilité technique justifiée par l'activité.

Dans le STECAL « Le Bois - discothèque » : 6.00 mètres à l'égout de toit sauf impossibilité technique justifiée par l'activité.

Dans le STECAL « Terres du Colombier » : 8.00 mètres au sommet de la construction sauf impossibilité technique justifiée par l'activité.

Article 2-1-3 - Implantation des constructions par rapport à la voie et emprises publiques

L'ensemble de la zone et les STECAL « Le Bois - Stand de tir », « Le Bois - discothèque », situés le long de la RD922 sont concernés par les prescriptions suivantes.

Par rapport aux routes classées dans les « voies à grande circulation » :

Toutes les constructions ou installations doivent être implantées à 75.00 mètres minimum de l'axe des routes classées à grande circulation à l'exception :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Des bâtiments agricoles,
- Des réseaux publics.

Par rapport aux routes départementales non classées à grande circulation :

- Les constructions ou installations doivent être implantées à 15.00 mètres minimum de l'axe de ces voies.
- Les constructions d'une surface inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.

Par rapport aux voies communales et chemins ruraux :

- Les constructions ou installations doivent être implantées à 10.00 mètres minimum de l'axe de ces voies.
- Les constructions d'une surface inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.

Les constructions doivent respecter un recul de 5.00 mètres au moins par rapport à l'emprise du domaine ferroviaire.

Article 2-1-4 - Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière

Les annexes des habitations devront s'implanter à moins de 30.00 mètres de l'habitation principale.

Article 2-1-5 – Emprise au sol des constructions pour les STECAL

Dans le STECAL « Courmain » : les nouvelles constructions (extensions et annexes comprises) ne devront excéder 300 m² d'emprise au sol cumulées à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le STECAL « Le Bois – stand de tir » : les nouvelles constructions (extensions et annexes comprises) ne devront excéder 400 m² d'emprise au sol cumulées à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le STECAL « Le Bois - discothèque » les nouvelles constructions (extensions et annexes comprises) ne devront excéder 400 m² d'emprise au sol cumulées à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le STECAL « Terres du Colombier » : les nouvelles constructions (extensions et annexes comprises) ne devront excéder 400 m² d'emprise au sol cumulées à la date d'approbation du présent PLU.

CH.2 - PARAGRAPHE N - 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

❖ A. POUR TOUTES DES CONSTRUCTIONS

Article 2-2-1 - Insertion de la construction principale dans le contexte

L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 2-2-2 - Organisation des volumes et des éléments constitutifs

- Lors de la construction de locaux accessoires, la construction principale à laquelle ils se rapportent devra représenter un gabarit supérieur au local accessoire.
- Les panneaux solaires devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (marquise, véranda, toiture de garage, ...).
- Les éoliennes domestiques ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur

Article 2-2-3 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et de clôtures

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts,
- L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...),
- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.

❖ B. POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES – BATIMENT / HANGAR / CUMA

c) Toitures – couvertures :

- Les couvertures devront être réalisées avec des matériaux d'aspect tuile, ardoise, fibrociment, tôle bac acier, panneaux sandwich, panneaux solaires.

d) Façades :

Les constructions devront être réalisées ou habillées de bardage bois, ni vernis ni lasurés brillants. Le bois utilisé sera de type naturel : autoclavé, ou autre processus permettant un traitement en profondeur afin d'être protégé des agressions biologiques.

Lorsque le bâtiment est enduit, celui-ci sera de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.

Un nuancier de couleur est joint en annexe du présent règlement.

❖ C. POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE N ET AYANT UN CARACTERE PATRIMONIAL

a. Toitures – couvertures - souches

Les toitures directement visibles depuis l'espace public devront présenter un aspect traditionnel avec une pente compatible avec l'existant.

La couverture devra conserver l'aspect traditionnel, de forme et de teinte semblable à l'ardoise ou la tuile de ton patiné (ni brun foncé, ni rouge).

Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.

b. Façades

Pour les enduits :

Les enduits seront de ton beige sable à beige saumoné, gamme des ocres jaune à ocre brun, couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.

c. Menuiseries et encadrements

D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. D'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre.

Dans le cas de volets roulants, les coffres ne feront pas saillie au plan de façade et seront intégrés dans l'encadrement.

Les vérandas seront traitées en structure d'aspect métallique (acier, aluminium avec des profils fins) ou structure d'aspect bois.

d. Ferronneries

Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, ... doivent être peints d'une même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice.

e. Clôtures

Clôtures sur voie :

Elle pourra être constituée soit :

- Un mur plein traditionnel qui n'interrompt pas le fil de l'eau, constitué soit de matériaux d'aspect brique, pierre appareillée ou revêtu d'un enduit et surmonté ou non d'un chaperon d'une hauteur comprise entre 1.00 mètre et 2.00 mètres.
- Un mur bahut d'une hauteur surmontée d'un barreaudage ou d'un grillage ; l'ensemble ne dépassera pas 2.00 mètres et pouvant être doublé d'une haie vive.
- Un grillage d'une hauteur maximum de 2.00 mètres.

Clôtures en limites séparatives : La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.00 mètres.

CHAPITRE 3

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

L'ensemble de la zone ainsi que les STECAL « Courmain », « Le Bois – stand de tir », « Le Bois – discothèque », « Les terres du Colombier » sont concernés par les prescriptions suivantes.

CH.3 - PARAGRAPHE N - 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3-1-1 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Toute voie publique ou privée destinée aux véhicules motorisés, une largeur suffisante sera appliquée pour permettre le passage des véhicules de sécurité et d'entretien.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

CH.3 - PARAGRAPHE N - 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- Il est rappelé que si des équipements sanitaires ou des regards de collecte sont installés en dessous du niveau de la chaussée publique (sous-sol par exemple), l'installation d'un clapet anti-retour dans l'habitation est obligatoire.

Article 3-2-1 - Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article 3-2-2 - Électricité - téléphone - télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Article 3-2-3 - Eaux usées

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Article 3-2-4 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale. Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2 l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Article 3-2-5 - Défense incendie

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Article 3-2-6 - Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

TITRE II

Dispositions applicables aux éléments du paysage et du bâti protégés

Rappel du cadre général

Les dispositions énoncées ci-dessous s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé et sur la totalité du territoire de Romorantin-Lanthenay.

I. Pour les éléments de paysage protégés

Les éléments de paysage mentionnés ci-dessous (tableau des dénominations) sont soumis aux prescriptions suivantes. De plus, les fiches descriptives peuvent faire état de préconisations applicables en sus du cadre général :

Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements). Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles de même nature sauf si un mauvais état sanitaire est avéré. Seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leur mise en valeur.

Liste et numérotation des fiches patrimoine bâti et naturel

N°	Dénomination et adresse	Référence cadastrale
PATRIMOINE NATUREL		
1.	Eléments de la trame verte et bleue : le Ruisseau Saint Marc	Cf zonage
2.	Eléments de la trame verte et bleue : cortège végétal	Cf zonage

II. Pour le bâti protégé

En application de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme, leur démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'un permis de démolir.

Les éléments bâtis mentionnés ci-dessus (tableau des dénominations) sont soumis aux prescriptions suivantes. De plus, les fiches descriptives précisent des prescriptions applicables par bâtiment, en sus du cadre général :

Pour les éléments bâtis repérés :

- Toute intervention doit s'attacher à préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ou du mur concerné : volume général, composition des façades, proportion des ouvertures, lucarnes et châssis, cheminées et souches de cheminées, aspects des enduits, décors et modénatures.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges en évitant les dimensions et formes trop variées.
- L'ardoise, la tuile plate ou la tuile mécanique de facture ancienne, dite « à emboîtement », seront utilisées dans le cas des reprises de couverture, si celles-ci sont représentatives du bâtiment.
- Les teintes sombres sont privilégiées.
- Le bâti devra conserver sa hauteur et son gabarit, sauf prescriptions permettant une amélioration de l'existant, dans le respect de la typologie d'origine.

Ne sont pas autorisés :

- Le remplacement des pierres d'origine, des moellons calcaire ou silex par du parpaing,
- Les enduits ciment sur des moellons calcaires ou silex, ou des pierres d'origine,
- La suppression des décors et modénatures,
- Le remplacement des toitures d'origine par des toitures terrasses,
- La démolition des murs de clôture traditionnels,
- Les surélévations des bâtiments.

N°	Dénomination et adresse	Référence cadastrale
PATRIMOINE BATI		
3.	Ancienne Tour de la prison	AY 663
4.	Eglise de Lanthenay	CS 12

Fiche n° 1 : Élément de la trame verte et bleue : Ruisseau Saint Marc

N° de repérage sur le zonage	Elément de patrimoine écologique à protéger – art. L. 151-23 du code de l'urbanisme
Dénomination	Ruisseau
Adresse	Tronçon Sud/Ouest de la commune
Référence cadastrale	/
Description / type d'essences	Ruisseau qui borde les limites communales et traverse des zones U et N. Des éléments boisés longent le cours d'eau au travers des zones bâties et d'un ensemble de prairie. Les arbres et arbustes présents jouent un rôle d'écran végétal entre la RD765 et les habitats mais également des éléments de protection du cours d'eau. De plus, ils sont support d'une biodiversité associée à la fois au cours d'eau et aux boisements. <u>Cortège végétal</u> : Saules, Aubépines, Cornouiller, Sureau...
Règle	- Préserver les arbres et arbustes à proximité du cours d'eau. - Privilégier une gestion conservatoire de cet élément du paysage.



Fiche n° 2 : Élément de la trame verte et bleue : Cortège végétal

N° de repérage sur le zonage	Elément de patrimoine écologique à protéger – art. L. 151-23 du code de l’urbanisme
Dénomination	Cortège végétal
Adresse	Ensemble présent sur la commune
Référence cadastrale	/
Description / type d’essences	Ensemble végétal inscrit dans le secteur Natura 2000
Règle	<u>Les boisements autour de la zone de la Grange :</u> Afin de conserver des éléments boisés en bordure du zone, urbaine, il convient de conserver les boisements qui forment une continuité écologique avec les milieux naturels situés à l’extérieur de la zone urbaine. Ces boisements doivent être gérés durablement afin de préserver la biodiversité qu’ils accueillent ainsi que les connexions écologiques observées. <u>Cortège végétal</u> : Chêne, Bouleau, Pins, Charme... <u>Les boisements autour des étangs au Nord :</u> Ces boisements constituent des éléments support de biodiversité et de continuité écologique sur le territoire. Il est nécessaire de restreindre les possibilités d’aménagement en dehors de ces secteurs afin de préserver leur intérêt. Une gestion durable doit donc être menée afin de maintenir ces boisements de qualité. <u>Cortège végétal</u> : Chêne, Bouleau, Pins, Charme... <u>Les boisements autour de l’enveloppe urbaine :</u> Les mosaïques d’habitats naturels présents aux abords de l’enveloppe urbaine doivent être préservés pour maintenir les continuités écologiques. Ces habitats représentent également un intérêt écologique pour la biodiversité qu’ils accueillent. Une gestion durable et une préservation de toute urbanisation est donc nécessaire. <u>Cortège végétal</u> : Chêne, Bouleau, Pins, Charme...

Fiche n° 3 : Ancienne Tour de la prison – Place du Château

N° de repérage sur le zonage	Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme
Dénomination	Tour
Adresse	Place du Château
Référence cadastrale	AY 663
Description	- Tour historique. Dans le château des Comtes d'Angoulême, bâti aux alentours de 1450, le futur François 1^{er} passa quelques années d'enfance. La Révolution fait du château un palais de justice, et bientôt, dans les premières années du XIX^e siècle, on rajoute d'autres bâtiments : l'un va servir de gendarmerie, l'autre de maison d'arrêt, le dernier de sous-préfecture. Dans les années 1970, les bâtiments de la prison et de la gendarmerie, désaffectés depuis de longues années, sont rasés. De nos jours, l'endroit conserve la sous-préfecture et le tribunal. - Couverture en ardoises. - Encadrement des ouvertures et chaînages d'angle en pierres de taille (pierres de calcaire).
Règle	- Cadre général. - Conserver les traces archéologiques sur les bâtiments (exemple : trace d'ouverture, d'encadrement, ...). - Conserver la modénature des chaînages d'angles (pierres de calcaire).



Fiche n° 4 : Eglise de Lanthenay – Rue de Notre Dame du Lieu

N° de repérage sur le zonage	Elément de bâti à protéger – art. L. 151-19 du code de l'urbanisme
Dénomination	Eglise
Adresse	Rue de Notre Dame du Lieu
Référence cadastrale	CS 12
Description	- Couverture en ardoises. - Encadrement des ouvertures en pierre de tailles (pierre de calcaire). - Enduit lisse ton clair.
Règle	- Cadre général. - Conserver les traces archéologiques sur les bâtiments (exemple : trace d'ouverture, d'encadrement, ...). - Conserver la modénature des chaînages d'angle (pierres de calcaire).



ANNEXE I – LEXIQUE

DEFINITIONS AU SENS DU PRESENT REGLEMENT D'URBANISME

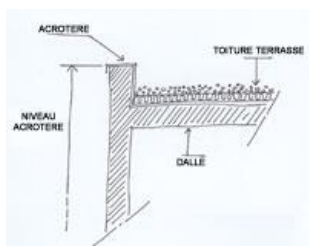
➤ A

Abords : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

Abri de jardin : Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère : Élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.



Affouillement : Action de creuser le sol.

Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Aplomb de la façade : Au droit de la façade.

Arbre de haute tige : Arbre d'au moins 1,80 mètre jusqu'aux premières branches.

Arbre remarquable : Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysage urbain, qui justifient sa préservation et son intégration au projet de construction. Sa qualité remarquable s'apprécie par son aspect sain et dépourvu de signes de maladies ou de parasites pouvant entraîner sa mutilation ou sa mort. Il est également dépourvu de séquelles d'accident physiologique ou parasitaire qui pourraient mettre en cause l'intégrité de sa charpente. Il doit de plus présenter une dimension en concordance avec son âge présumé, et une couronne proportionnée au diamètre du tronc.

En règle générale, il est recommandé de préserver les arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de construction à moins de 5,00 mètres de l'axe de leur tronc. Son intérêt remarquable s'apprécie au regard de l'ensemble urbain et du paysage dans lequel il se situe. Il doit constituer un élément marquant et indispensable au maintien de cet ensemble ou de ce paysage, soit en fonction de son utilité ou de son impact visuel.

➤ B

Baie : Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas.

Bâti ancien / bâti « traditionnel » : Construction généralement de type maçonné présentant des pans de toitures d'une pente minimum de 35°.

Bardage : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

➤ C

Camping (HLL, camping car, caravanes) : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière / gravière : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

Chapeau de mur / chaperon : Le chaperon protège le mur et facilite l'écoulement des eaux de ruissellement. Le chaperon est « en dos d'âne » lorsqu'il a deux pentes. Un mur qui n'a pas de chaperon a une simple arase.

Châssis de toit : cadre rectangulaire vitré en bois ou métallique d'une seule pièce, mobile, ou parfois fixe, percée sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation et/ou projection panoramique.

Chaussée : partie (s) de la route normalement utilisée (s) pour la circulation des véhicules (*Article R110-2 du code de la route*).

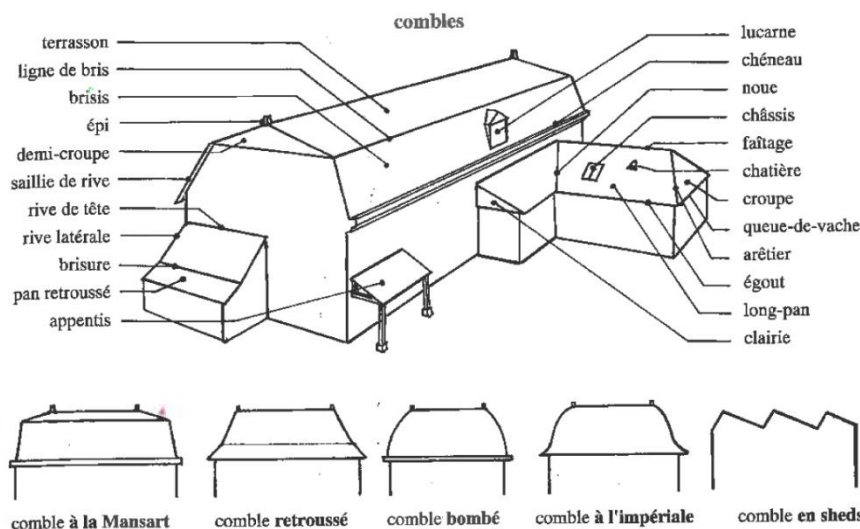
Chemins ruraux : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime. (*Article L. 161-1 du code de la route*.)

Clôture : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

Combles : Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Source : Dicobat



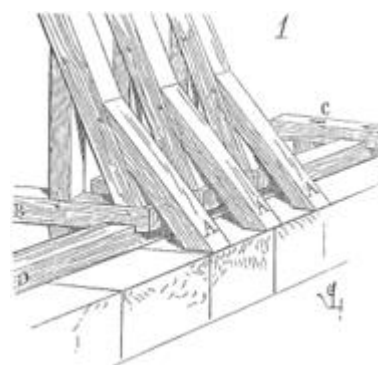
Construction : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

Construction enterrée : Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles, les plages, les dispositifs de sécurité, de filtration et d'entretien, et les couvertures hivernales temporaires ou définitives.

Construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction annexe : Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo.

Coyau : Élément de charpente fixé en partie basse d'un chevron et le prolongeant sur la saillie de l'entablement afin de rejeter les eaux de pluie loin de la maçonnerie ; il peut être droit ou en queue de vache. Le coyau a pour effet d'adoucir la pente du versant du toit au niveau de l'égout.



➤ E

Eaux pluviales : Proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

Eaux usées : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple).

Echarpe : Pièce de bois disposée en biais, pour relier entre eux plusieurs éléments verticaux. L'écharpe est souvent utilisée pour rigidifier les panneaux de porte ou de volets.

Egout de toiture : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, orielles, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Emprises publiques : Tout espace public qui ne peut être qualifié de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

Ensemble de constructions : Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.

Enduit : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

Energies renouvelables : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée) et la Terre (énergie géothermique).

Équipements techniques : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

Espaces boisés classés : Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Espaces de pleine terre : Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée et plantée et traitée en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.

Espaces libres : Surface au-dessus du sol, non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que l'aménagement de voirie ou d'accès.

Essence : Synonyme d'espèces en parlant d'arbres. *Définition : source Larousse*

Épannelage : En urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Il représente la ligne haute du gabarit des constructions.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

➤ F

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

Faitage : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Ferme : Dans une charpente, ouvrage triangulaire placé verticalement dans l'axe transversal d'une construction.

Ferronnerie : Eléments réalisés en fer.

➤ G

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

Garde-corps : Barrière établie le long du tablier d'un pont, le long d'une terrasse élevée ou en bordure d'un plancher de travail, pour empêcher les chutes des personnes dans le vide.

Gaz à Effet de Serre (GES) : Composés chimiques naturellement présents dans l'atmosphère qui emprisonnent une partie de la chaleur solaire, réchauffant la surface de la Terre. L'activité humaine augmente considérablement leur concentration, ce qui provoque un réchauffement global et anormal et contribue au changement climatique. Les principaux gaz à effet de serre sont l'ozone, le CO₂, et le méthane.

➤ H

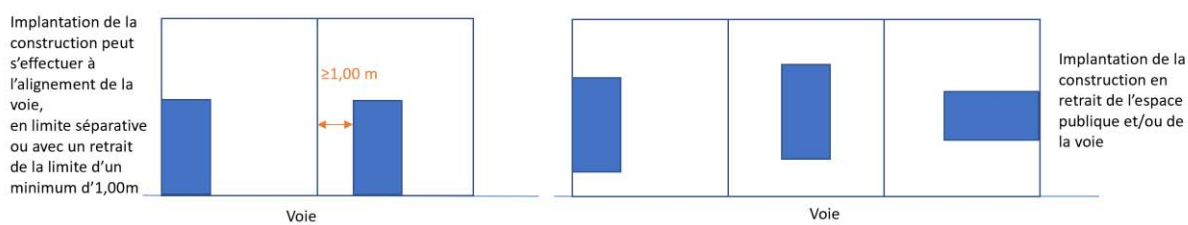
Habitat collectif : Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble.

Habitat individuel : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle et généralement situé sur une seule unité foncière.

➤ I

Impasse : Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Implantation des constructions : cf Article – Implantations des constructions par rapport à la voie et emprise publique et par rapport aux limites séparatives :



➤ L

Limites séparatives / limites parcellaires : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

Locaux accessoires : On considère comme locaux accessoires à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis, d'une piscine.

Lotissement / opération groupée : Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux et de télécommunication.

Lucarnes : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

➤ M

Matériaux drainants/revêtements perméables : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux.

Modénature : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

Mur bahut : On donne ce nom à des murs qui relient à leur base des colonnes. Ils sont souvent destinés à empêcher de voir ce qui se passe à l'intérieur.

➤ N

Niveau : Étages constituant un ensemble construit, est compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 4 niveaux = R + 3 étages.

➤ O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

Ouvrages techniques : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, d'équipements de production de chaleur, ...

➤ P

Panneaux solaires : un panneau solaire est un dispositif technologique énergétique solaire à base de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, destiné à convertir le rayonnement solaire en énergie thermique ou électrique renouvelable et durable.

Pavage : Surface portante constituée par des pavés ou des blocs artificiels juxtaposés.

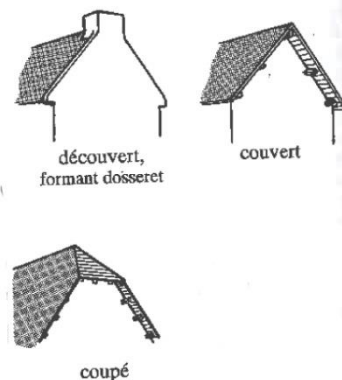
Pierre de taille : Pierre dont toutes les faces sont dressées, c'est-à-dire taillées, par un tailleur de pierre, pour obtenir des plans plus ou moins parfaits. Cette pierre est utilisée pour la construction.

Pergolas : Construction généralement en bois qui sert de support aux plantes grimpantes.

Persienne : Contrevent en bois ou en métal, constitué d'un cadre et de lamelles horizontales.

Personne à Mobilité Réduite (PMR) : Toutes personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que par exemple : personnes souffrant de handicaps sensoriels, intellectuels, les passagers en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes portant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, parents avec enfants (y compris enfant en poussette). Définition utilisée au niveau internationale validée au niveau européen par le Parlement européen en date du 14 février 2001. (source : CERTU)

Pignon : Partie du mur triangulaire délimitée par les toitures.



Plancher : Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

Pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable;;
- sur une profondeur de 10.00 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Préau : Partie couverte et ouverte sur l'extérieur située dans une cour, un espace public.

➤ R

Ragréage : Opération consistant à mettre un enduit de finition sur une surface maçonnée brute, neuve ou restaurée dans le but de l'aplanir. Elle s'appuie sur des mortiers (prêts à gâcher) qui rattrapent les imperfections et les dénivelés.

Recul : C'est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Réseau de chaleur urbain ou unité de chaleur : Système de distribution de la chaleur produite de façon centralisée, permettant de desservir plusieurs usagers. La constitution d'un RC nécessite de prévoir l'emplacement suffisant pour l'unité de production de chaleur, le stockage et sa desserte correcte. Les RC sont des dispositifs d'aide au développement des énergies renouvelables locales (bois-énergie, géothermie, biomasse (biogaz), ...).

La chaleur est produite par une unité de production et ensuite transportée par un fluide caloporteur (généralement de l'eau surchauffée ou de la vapeur d'eau sous pression) dans divers lieux de consommation :

- logement ;
- bâtiments publics (scolaire, hospitalier...);
- immeubles de bureaux ;
- industrie ;
- ...

Retrait : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative.

Rez-de-Chaussée : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

➤ S

Servitudes : En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

Sol ou terrain naturel : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

Souche de cheminée : Partie extérieure du conduit de cheminée, visible sur le toit. Très importante pour l'efficacité du tirage, un chapeau ou un mitron la protège des intempéries et favorise l'évacuation des fumées.

Sous-sol : Étage de locaux situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Stationnement aérien : Stationnement à l'air libre, ouvert, non couvert ou couvert par une pergola ou un préau.

➤ T

Terrain ou unité foncière : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain d'assiette : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

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.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Toiture terrasse : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

➤ U

Unité de chaleur : voir réseau de chaleur.

Unité foncière : C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

➤ V

Volet : voir persienne

Voie / Voirie de circulation : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. (Article R110-2 du code de la route).

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Volume constructif : c'est la quantité globale (3 dimensions) d'une construction.

ROMORANTIN-LANTHENAY

PLAN LOCAL D'URBANISME ANNEXES DU REGLEMENT

Annexes II à V

Pièce n°03-2

REVISION PRESCRITE LE :	22 juin 2015
PROJET ARRETE LE :	05 décembre 2018
PLU APPROUVE LE :	23 septembre 2019

Sommaire

Document 03-2 Annexes du Règlement écrit

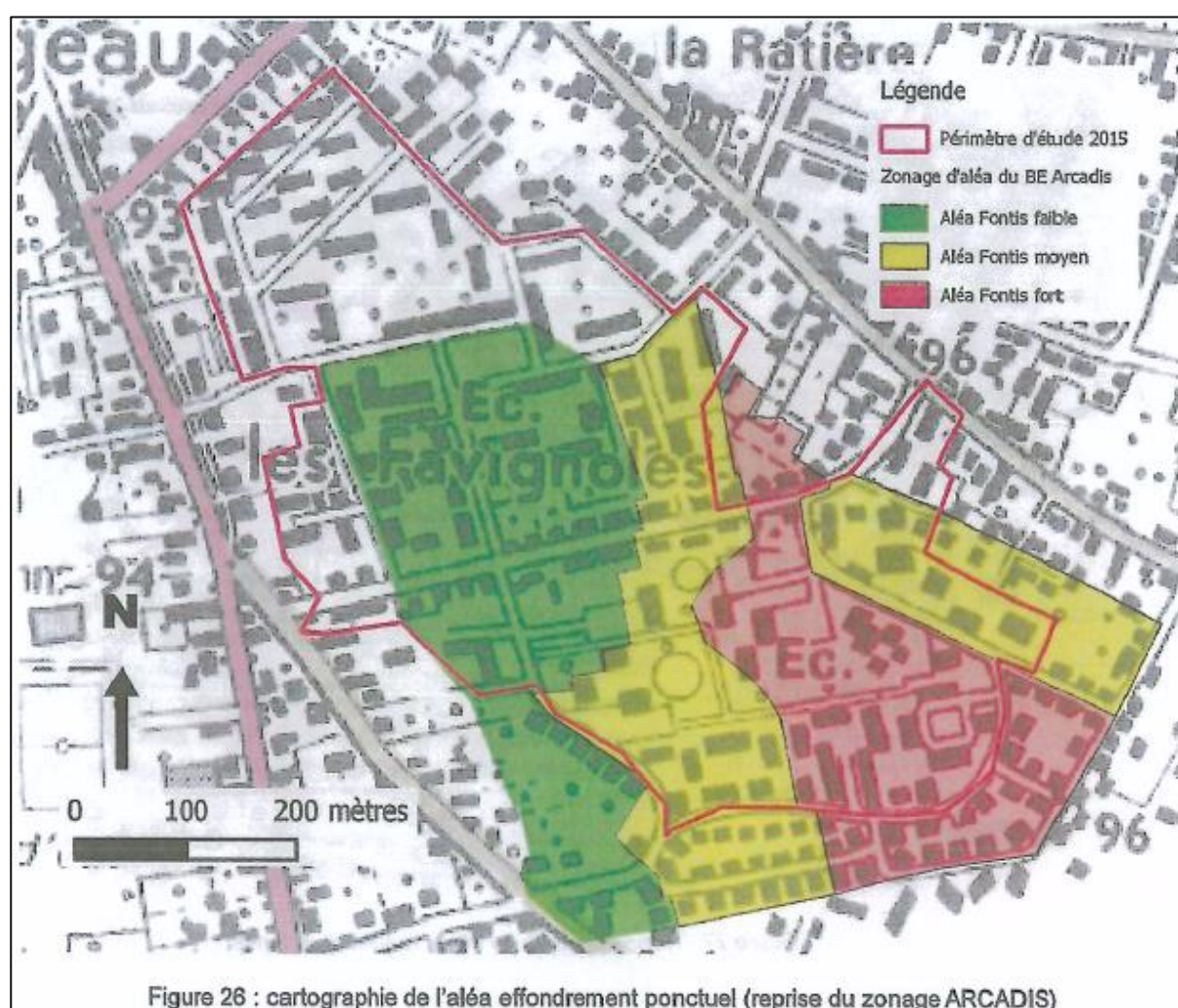
Annexe II – Secteur des Favignolles – Zone des fontis	04
Annexe III - Projet de zone inondable crue de 2016	05
Annexe IV - Fiche conseil : retrait - gonflement des sols argileux	06
Annexe V - Nuancier pour les exploitations agricoles	07

ANNEXE II – ZONE DES FONTIS

SECTEUR DES FAVIGNOLLES

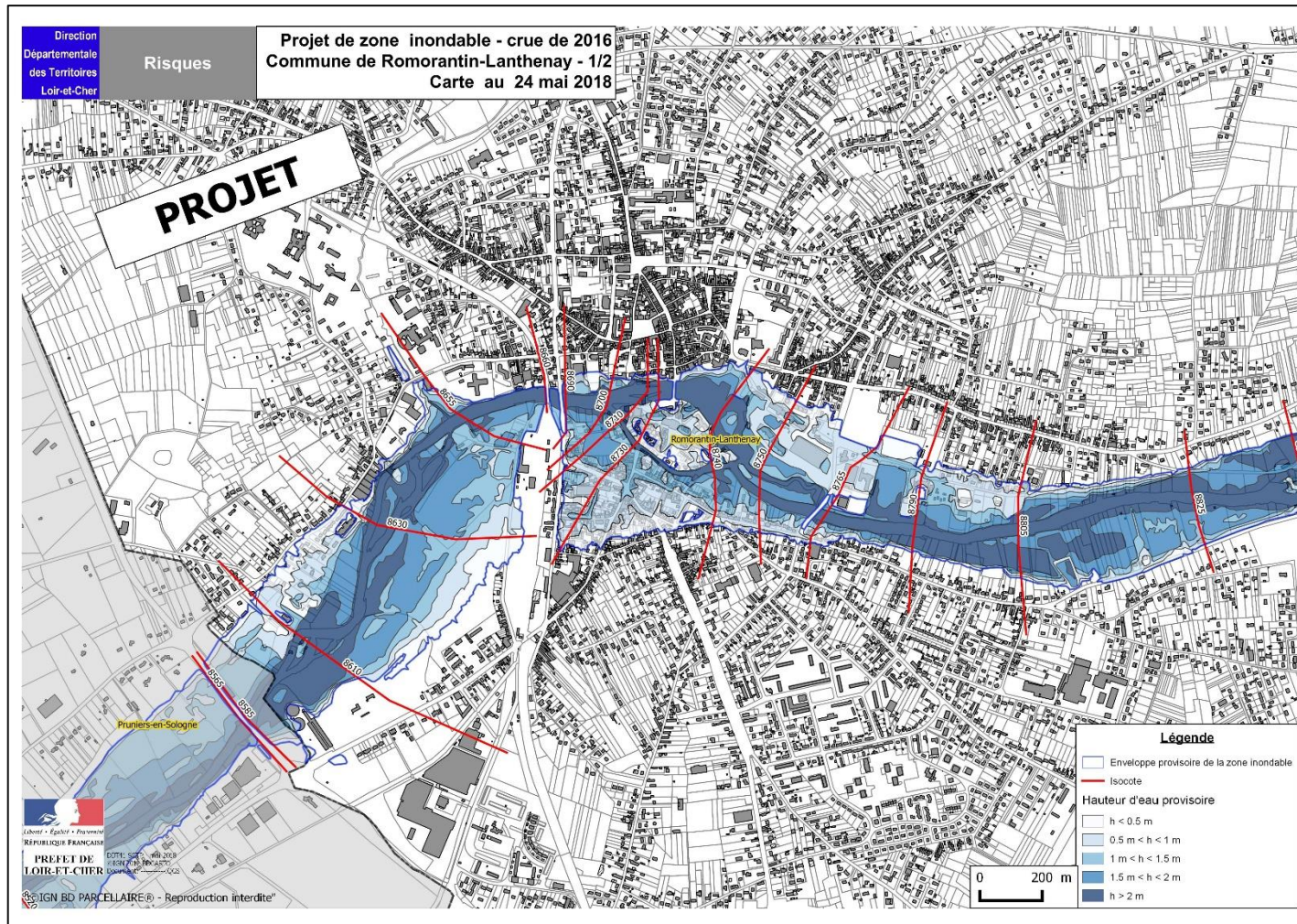
En application de l'article R.151-34-al.1°, les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situées dans le périmètre de risque des Favignolles reporté sur le plan graphique du règlement, ainsi que les terrains limitrophes à ce même périmètre, doivent tenir compte du risque d'éboulement identifiés sur ce secteur.

Il est recommandé la réalisation d'une étude de sols conforme à la norme NFP 94-550 pour tout travaux et exhaussement de sol.



ANNEXE III

PROJET DE ZONE INONDABLE CRUE DE 2016



ANNEXE IV

FICHE CONSEIL : RETRAIT - GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. En outre, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- **Réaliser les fondations appropriées :**
 - assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente
 - éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.
- **Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :**
 - prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs
 - prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.
- **Eviter les variations localisées d'humidité :**
 - éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations
 - assurer l'étanchéité des canalisations enterrées
 - éviter les pompages à usage domestique
 - envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)
- **Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :**
 - éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
 - procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

ANNEXE V

NUANCIER PROPOSE A TITRE INDICATIF POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES

Il est recommandé de prendre connaissance du Guide des services de l'Etat accessible sur le site internet :

<http://www.loir-et-cher.gouv.fr/content/download/12678/82087/file/plaquette%20Naf%20v15.pdf>