

DÉPARTEMENT DU LOIR ET CHER

REÇU LE

12 DEC. 2013

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

COMMUNE DE VILLIERS-SUR-LOIR

PLAN LOCAL D'URBANISME RÈGLEMENT D'URBANISME

<p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement</p> <p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine 06 . 12 . 70 . 05 . 23</p> <p>Yves MORLAND Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement</p> <p>Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine Architecte D.P.L.G. D.E.A. d'Histoire socio-culturelle 06 . 62 . 03 . 52 . 58</p>	MODIFICATIONS :	1101
	Suite aux avis des services	
	Suite à l'enquête publique	
		Février 2013
	ÉLABORATION PRESCRITE EN DATE DU 20 NOVEMBRE 2009 PROJET ARRÊTÉ EN DATE DU 05 AVRIL 2013 APPROUVÉ EN DATE DU 29 NOV. 2013	
	<p>Le Maire,  Henri BURGOS</p> 	

Atelier Atlanté – Architecte Paysagiste

14 allée François 1^{er} 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32 - Fax. 02 54 42 73 04

Courriel : atelier.atlante@gmail.com

■ Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture

Tél.02.47.05.23.00 – Fax.02.47.05.23.01 – www.be-ata.com

S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €. R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : BE-AUA@wanadoo.fr
Siège : 69, rue Michel Colombe 37 000 TOURS – Agences : Bât 640 Zone aéroportuaire, 36 130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varye 18 000 BOURGES

g r o u p e B . E . - A . U . A . / A T R I U M Architecture : ensemble, nous dessinons votre avenir...

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	03
Titre 2 :	11
Zone Ua : centre ancien	12
Zone Uco : secteur de coteaux	20
Zone Uv : secteur de vallées	28
Zone Ue : zone d'activités ou d'équipements collectifs	36
Zone UZ : ZAC du Bois de l'Oratoire	42
Titre 3 :	52
Zone 1AUe : zone à urbaniser en priorité à vocation Economique	53
Zone 1AUv : zone à urbaniser en priorité	59
Zone 2AUv : zone à urbaniser	67
Zone A : zone agricole	75
Zone N : zone naturelle et forestière	83
Annexes opposables :	90
1. Liste des bâtiments et ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme	91
2. Nuancier de couleurs / annexe article 11 de chaque zone	92
Annexes informatives :	93
3. Extrait du DICOBAT – planche Lucarnes	94
4. Glossaire	95

TITRE 1

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de VILLIERS-SUR-LOIR.

ARTICLE 2 : **PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS**

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.¹
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au P.L.U..
- 3) Le territoire communal de VILLIERS-SUR-LOIR est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondabilité du Loir approuvé.

ARTICLE 3 : **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RÉSERVÉS**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- Les zones urbaines « zones U » (Ua, Uv, Uco, Uco1, Ue, Ue1, UZ) : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les zones à urbaniser « zones AU » (1AUe, 1AUv, 2AUv) : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération

¹ Confère textes du Code de l'Urbanisme en annexe du présent règlement d'urbanisme

d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme »².

- Les zones agricoles « zones A » (A, AiA1, AiA2, AiA3, Ah, As, AsiA1, AsiA2) : secteurs de la commune, équipés 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 A.
- Les zones naturelles et forestières « zones N » (N, Nca, Ncc, NiA1, NiA2, NiA3, NiA4, NhiA4, Nh, Nz, Npn, Nhu, NhuiA1, NhuiA3): secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones urbaines (U) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II ; les zones à urbaniser (1AU et 2AU), les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III ;

Le plan de zonage comporte également les terrains inscrits comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L.123-1, L.123-17, L.423-1 et suivants, R.123-10, R.123-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

² Extrait de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1° Rappel concernant les clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2° Bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, les demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables ne peuvent être accordées que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ou les changements d'affectations partielles des occupations ou utilisations du sol dans la mesure où elles sont conformes aux caractères de la zone, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles ;

Aux conditions fixées par les articles 3 à 13, les demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables ne peuvent donc être accordées que pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes, et pour permettre une extension destinée notamment à rendre mieux habitable un logement, ou s'il s'agit de bâtiments recevant des activités, afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

En outre, exception peut être faite des articles 8 à 10, dans le cas de changement de destination de bâtiments existants donnant lieu à instruction de demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables.

3° Application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

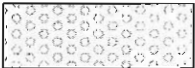

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches figurant en annexe du présent règlement.
- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Protection du cadre naturel

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques, se répartissent en deux catégories :

- les espaces boisés classés, soumis à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les bosquets, boqueteaux, massifs boisés, les haies bocagères et les arbres remarquables à conserver ou à réaliser, soumis à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme,

Les prescriptions qui se rapportent aux éléments de paysage à protéger figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Secteurs parcs (inclus dans la protection des domaines bâtis)	Cf. fiche bâti
Boisements de coteaux + couvert végétal au-dessus des caves 	Ces secteurs privés ou publics jouent un rôle important dans la préservation des coteaux, ils retiennent les eaux de ruissellement et évitent les éboulements de terrain. Leur présence est indispensable. 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 leurs mises en valeur. Tout déboisement, si nécessaire, doit se faire en plusieurs fois et doit être compensé par la plantation de nouveaux arbustes adaptés au terrain. Le dessouchage est interdit, sauf cas exceptionnel.
Arbres remarquables 	Ces sujets sont « inscrits » dans le paysage communal, souvent isolés et de grandes tailles, ils constituent des points d'appel dans le paysage. Toute végétation arborée constitue un maillon dans la trame verte et les corridors écologiques, ils représentent des relais entre réservoirs de biodiversité. Les plantations repérées sur le plan sont à conserver. Toute coupe doit être compensée par la plantation de nouveaux arbres, de même essence ou à défaut de même stature.

ARTICLE 6 : PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Article R111-4 du Code de l'urbanisme

Modifié par le décret n°2007-18 du 5 janvier pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (journal officiel du 6 janvier 2007).

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

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie d'Orléans pour instruction.

De plus, il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

ARTICLE 7 : LOTISSEMENTS APPROUVÉS DEPUIS PLUS DE 10 ANS

Dans les lotissements de plus de 10 ans à compter de la date de l'arrêté autorisant leur création, et dans la mesure où le maintien de la règle du lotissement n'aura pas été décidé, seul s'applique le règlement du P.L.U. approuvé.

ARTICLE 8 : PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION – P.P.R.I du Loir

Le P.P.R.I. du Loir approuvé par arrêté préfectoral s'applique à l'ensemble des zones inondables de la vallée du Loir, tels que cartographiés sur les plans de zonage du P.L.U. (zones indicées i) et annexés au présent P.L.U..

Dans chacune des zones du P.L.U. concernées, il conviendra de se reporter aux règlements des P.P.R.I., zones inondables A et B, aléas 1 à 4.

ARTICLE 9 : ALEAS D'ARGILES

Sont regroupés sous cette appellation les sols fins de types argileux ; argiles, marnes, glaises ou limons se caractérisant par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment. Leur volume varie selon leur teneur en eau ; lors de périodes d'assèchement, ils se rétractent et lorsqu'il y a apport d'eau, ces sols « gonflent ».

D'après les informations collectées sur le site « Argiles.fr », la commune de Villiers-sur-Loir est exposée à ce risque sur la quasi-totalité de son territoire (aléas moyen et fort).

Dans le cas de constructions envisagées, des précautions sont à prendre car les constructions bâties sur ce type de terrain peuvent être soumises à des mouvements différentiels entraînant des fissures.

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf. article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation). Afin d'en limiter les conséquences.

A titre d'information :

Une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée. Cette dernière permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.

Les objectifs d'une telle étude sont : Reconnaissance de la nature du sol / Caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles / Vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

L'étude géotechnique spécifiée devra être dans la norme NFP94-500 et pourra comporter les missions suivantes :

- Mission G12 : étude d'avant-projet,
- Mission G2 : étude de projet,
- Mission G3 : étude et suivi d'exécution.

Recommandations pour les constructions, il est judicieux :

- De réaliser des fondations appropriées (prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol / assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente / éviter les sous-sols partiel, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein).
- De 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).

- D'éviter 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,...)).
- De 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).

ARTICLE 10 : ANNEXES OPPOSABLES ET INFORMATIVES

Sont joints au présent document :

Annexes opposables

- 1. Liste des bâtiments et ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme
- 2. Nuancier de couleurs (annexe applicable dans l'article 11 de chacune des zones, à l'exception des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)

Annexes informatives

- 3. Forme de lucarnes
- 4. Glossaire

Un cahier de recommandations est annexé au présent règlement d'urbanisme et fait l'objet d'un document séparé.

NOTA

Chaque chapitre des titres II et III

comporte 16 articles traitant des rubriques ci-après :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voiries
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE 2

ZONE Ua

La ZONE Ua est la partie urbaine du territoire communal de VILLIERS-SUR-LOIR correspondant au centre ancien constitué de part et d'autre de la voie principale avenue du 11 Novembre, avenue du Petit Thouars et avenue Pierre-Armand Colin.

La zone est caractérisée par une urbanisation à dominante d'habitat avec présence de quelques activités, commerces et services.

Plusieurs bâtiments sont repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ; ils font l'objet de prescriptions particulières.

Des dérogations aux articles qui suivent sont possibles pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des articles 6 et 7.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 9 « Aléas d'argiles », page 8 du présent règlement d'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ua, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité existante dans la zone ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément, le stationnement de caravanes et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
- les constructions nouvelles avec sous-sol surélevé ;

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Ua :

- les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- les bâtiments à usage agricole à conditions qu'ils soient nécessaires à une activité agricole déjà existante dans la zone Ua ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou les ouvrages nécessaires aux installations artisanales ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 12 m² de surface de plancher et qu'ils soient limités à un par unité foncière à la date d'approbation du PLU ;
- dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.
- pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD5, en cas de nouvelles constructions, les accès devront se faire par le biais d'une contre-allée.

Voirie :

- Les voies en impasse devront être limitées au maximum et aménagées uniquement lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée,
 - Les cuves de récupération des eaux pluviales d'un volume :
 - supérieur à 2m³ seront enterrées,
 - inférieur à 2m³ pourront être aériennes à condition d'être implantées en arrière du bâtiment, depuis le domaine public ou masquées par un bardage bois ou un écran végétal.

- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.
- L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

5 – Éclairage public

- Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

ARTICLE Ua 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, préserver les implantations existantes (alignement ou retrait).
- **Dans les autres cas :**
 - Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou en retrait (mur gouttereau (« façade ») ou pignon) ;
 - En cas de retrait :
 - celui-ci sera traité en jardinet ou en cour avec possibilité de stationnement, soit un retrait compris entre 2.50 m et 5.00 m ;
 - une clôture maçonnée implantée à l'alignement assurera la continuité du front bâti.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2.50 m.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires à l'activité agricole seront implantés à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2.50 m.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale ;
- Si un retrait est préservé sur une des limites, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins et abris à bois, cependant ces derniers ne devront pas être visibles depuis l'espace public, hors venelles.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait avec un minimum de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE Ua 9 –EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE Ua 10 - HAUTEURS

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :
 - Conserver les gabarits existants. Les surélévations et écrêtements sont interdits, sauf en cas de contraintes de fonctionnement pour un bâtiment d'activité agricole.
 - En cas d'adjonction, le volume créé devra être de moindre importance (conserver la hiérarchie de volume entre bâtiment principal et annexe), sauf en cas de contraintes de fonctionnement pour un bâtiment d'activité agricole.
- **Dans les autres cas :**
 - La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne doit pas dépasser le niveau au faîtage du plus haut des bâtiments situés de part et d'autre, en n'excédant pas 12.00 m au faîtage ;
 - Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles ;
 - Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

Ne pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis repérés et aux vues sur la vallée du Loir : (matériaux brillants, teintes trop soutenues, criardes...).

Pour les bardages métalliques (toiture et façade), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier présenté en annexe 2 du présent règlement.

Pour les enduits, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdites.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières

2.1 Pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, en plus des interdictions figurant au 2.2

Sont interdits :

- les enduits non-respirants et les placages de pierre ou de matériaux d'imitation hors restauration.
- Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses.
- Le percement de nouvelles portes de garage sauf en cas de contraintes de fonctionnement pour un bâtiment d'activité agricole.

2.2 Pour les autres bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, exceptés les bâtiments agricoles :

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse...).
- « Le recouvrement » de matériau destiné à être vu : maçonnerie en pierre de taille, maçonnerie en brique d'ornement ou si la façade comporte des jeux de polychromie, pans de bois non destinés à être enduits.
- Les menuiseries non peintes ou non laquées.
- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les pentes de toits qui ne sont pas comprises entre 35° et 50° ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- La suppression des modénatures et décors existants ;
- La suppression des volets battants ;
- Les antennes paraboliques qui ne sont pas de petites tailles ou de teintes sombres ou transparentes ;
- Les volets roulants posés sur châssis de toit lorsqu'ils dépassent du plan de la toiture ;
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- La surélévation des bâtiments existants, visibles depuis le domaine public ;

Matériaux,

sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu (parpaings, briques creuses...) ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel...
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.3 Pour les bâtiments d'activités agricoles

Sont interdits :

- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel...
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture terrasse ;

- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- Les volets roulants posés sur châssis de toit dès lors qu'ils dépassent du plan de la couverture ;
- Les antennes paraboliques qui ne sont pas de petites tailles ou de teintes sombres ou transparentes ;

2.4 Clôtures, forme et matériaux

sont interdits :

- La démolition des murs traditionnels existants de qualité repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- Les matériaux qui ne sont pas adaptés à la constitution d'une clôture, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.

De plus sur le domaine public :

- Les grillages doublés ou non d'une haie vive d'essence locale.

2.5 Abris de jardins et abris à bois :

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 12 m² de surface de plancher avec un seul par îlot de propriété)

sont interdits :

- Les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun.
- Les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.
- Les matériaux brillants en couverture.

2.6 Jardins d'hiver et « vérandas »,

sont interdits :

- Les soubassements qui ne présentent pas une unité de matériaux avec ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

Sont préconisées :

- Les ossatures qui sont constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Une place de stationnement par construction neuve (hors extension et changement de destination) sur la parcelle lorsque cette dernière le permet ;
- En cas d'impossibilité de stationnement sur la parcelle (bâti existant à l'alignement et implanté en limites séparatives ou lorsqu'un retrait existant ne permet pas le passage ou le stationnement d'un véhicule), il n'est pas exigé de place de stationnement sur la parcelle, le stationnement sera reporté sur un parc public de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole.

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les parcelles devront comprendre 25% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre ;
- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable.
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et/ou arborés ;
- Favoriser la biodiversité :
 - Chaque haie devra être composée à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols (cf. liste en annexe) ;
 - La plantation d'espèces invasives est proscrite ;
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans l'ensemble de la zone Ua.

ARTICLE Ua 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet

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

- 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 Uco

La ZONE Uco est la partie urbaine du territoire communal de VILLIERS-SUR-LOIR située sur les coteaux correspondant à une partie du centre ancien, à ses extensions et aux anciens groupements historiques implantés dans les vallées sèches.

La zone est caractérisée par une urbanisation à dominante d'habitat avec présence de quelques activités.

Le secteur UCo1 correspond au coteau Saint-André. Dans ce secteur sensible où de nombreuses caves sont présentes, aucune construction neuve ni extension ne sont autorisées.

Plusieurs bâtiments sont repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ; ils font l'objet de prescriptions particulières.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 9 « Aléas d'argiles », page 8 du présent règlement d'urbanisme.

Des dérogations aux articles qui suivent sont possibles pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des articles 6 et 7.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uco 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Uco les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément, le stationnement de caravanes et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
- les constructions nouvelles avec sous-sol surélevé ;
- toute excavation dans le coteau ;

De plus, dans le secteur Uco1 toute construction nouvelle ou extension des constructions existantes sont interdites.

ARTICLE Uco 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Uco, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- les aménagements et extension des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'ils respectent le cadre environnant ;
- les bâtiments à usage agricole à conditions qu'ils soient nécessaires à une activité agricole déjà existante dans la zone Uco ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou les ouvrages nécessaires aux installations artisanales ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 12 m² de surface de plancher et qu'ils soient limités à un par unité foncière.
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uco 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD5, en cas de nouvelles constructions, les accès devront se faire par le biais d'une contre-allée.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies en impasse devront être limitées au maximum et aménagées uniquement lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

ARTICLE Uco 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est préconisée,
 - Les cuves de récupération des eaux pluviales d'un volume :
 - supérieur à 2m³ seront enterrées,

- inférieur à 2m³ pourront être aériennes à condition d'être implantées en arrière du bâtiment, depuis le domaine public ou masquées par un bardage bois ou un écran végétal.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

5 – Éclairage public

- Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

ARTICLE Uco 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Uco 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, préserver les implantations existantes (alignement ou retrait).
- **Dans les autres cas, pour les constructions principales :**
 - L'orientation des constructions résultera d'une logique bioclimatique (recherche d'optimisation des apports solaires), la façade principale sera orientée au sud, afin de permettre la mise en place de solutions liées au développement durable et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
 - Le long des voies perpendiculaires aux coteaux : les constructions doivent être implantées perpendiculairement à la voie. Dans le cas d'une double pente, l'implantation se fera perpendiculairement à la pente qui pose le moins de contraintes techniques. Le pignon pourra être implanté à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2.50 m traité en pelouse ou matériaux drainants.
 - Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées parallèlement à la voie, à l'alignement ou avec un retrait minimum de 2.50 m traité en pelouse ou matériaux drainants.
- Les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2.50 m.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires à l'activité agricole seront implantés à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2.50 m.

ARTICLE Uco 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins et abris à bois, cependant ces derniers ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

ARTICLE Uco 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE Uco 9 –EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE Uco 10 - HAUTEURS

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :
 - Conserver les gabarits existants. Les surélévations et écrêtements sont interdits sauf en cas de contraintes de fonctionnement pour un bâtiment d'activité agricole.
 - En cas d'adjonction, le volume créé devra être de moindre importance (conserver la hiérarchie de volume entre bâtiment principal et annexe) sauf en cas de contraintes de fonctionnement pour un bâtiment d'activité agricole.
- **Dans les autres cas :**
 - La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne doit pas dépasser :
 - 7.00 m au faîtage ou à l'acrotère.
 - Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles ;
 - Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est alors mesurée au milieu de chacune d'elles.
 - Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.
 - En cas d'extension d'un bâtiment à usage agricole, la hauteur maximale autorisée, est celle du bâtiment existant.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE Uco 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

Ne pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis repérés et aux vues sur la vallée du Loir : (matériaux brillants, teintes trop soutenues, criardes...).

Pour les bardages métalliques (toiture et façade), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier présenté en annexe 2 du présent règlement.

Pour les enduits, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdites.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire pour les nouvelles constructions sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

2. Dispositions particulières

2.1 Pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, en plus des interdictions figurant au 2.2

Sont interdits :

- les enduits non-respirants et les placages de pierre ou de matériaux d'imitation hors restauration.
- Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses.
- Le percement de nouvelles portes de garage sauf en cas de contraintes de fonctionnement pour un bâtiment d'activité agricole.

2.2 Pour les autres bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, hors bâtiments agricoles :

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse...).
- « Le recouvrement » de matériau destiné à être vu : maçonnerie en pierre de taille, maçonnerie en brique d'ornement ou si la façade comporte des jeux de polychromie, pans de bois non destinés à être enduits.
- Les menuiseries non peintes ou non laquées.
- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les pentes de toits qui ne sont pas comprises entre 35° et 50° ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- La suppression des modénatures et décors existants ;
- La suppression des volets battants ;
- Les antennes paraboliques qui ne sont pas de petites tailles ou de teintes sombres ou transparentes ;
- Les volets roulants posés sur châssis de toit lorsqu'ils dépassent du plan de la toiture ;
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- La surélévation des bâtiments existants, visibles depuis le domaine public ;

2.3 Pour les nouvelles constructions hors bâtiments agricoles :

sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu (parpaings, briques creuses...);
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel...
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.4 Pour les bâtiments d'activités agricoles

Sont interdits :

- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel...
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture terrasse ;
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- Les volets roulants posés sur châssis de toit dès lors qu'ils dépassent du plan de la couverture ;
- Les antennes paraboliques qui ne sont pas de petites tailles ou de teintes sombres ou transparentes ;

2.5 Clôtures, forme et matériaux

sont interdits :

- La démolition des murs traditionnels existants de qualité repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
- Les clôtures non végétalisés (doublées ou non d'un grillage) d'une hauteur supérieure à 1.80 mètres en limites séparatives ;
- Les clôtures non végétalisés (doublées ou non d'un grillage) d'une hauteur supérieure à 1.50 mètres sur rue ;

2.6 Abris de jardins et abris à bois :

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 12 m² de surface de plancher avec un seul par îlot de propriété)

sont interdits :

- Les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun.
- Les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.
- Les matériaux brillants en couverture.

2.7 Jardins d'hiver et « vérandas »,

sont interdits :

- Les soubassements qui ne présentent pas une unité de matériaux avec ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

Sont préconisées :

- Les ossatures qui sont constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

ARTICLE Uco 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Les aires de stationnement seront réalisés avec des matériaux de revêtements perméables.

Il doit être aménagé :

- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, hors extension : 2 places de stationnement.

ARTICLE Uco 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les parcelles devront comprendre 30% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre ;
- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés ;
- Favoriser la biodiversité :
 - Chaque haie devra être composée à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols (cf. liste en annexe) ;
 - La plantation d'espèces invasives est proscrite ;
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations de haut de cave devront être entretenus et coupés régulièrement, notamment les arbres afin d'éviter que les racines ne s'infiltrent dans le sol.
- La plantation d'iris sur les toits de cave est conseillée.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Uco 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans l'ensemble de la zone Uco.

ARTICLE Uco 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet

ARTICLE Uco 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 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 Uv

La ZONE Uv est la partie urbaine du territoire communal de VILLIERS-SUR-LOIR située dans la vallée du Loir correspondant aux secteurs d'extension du centre ancien et d'extensions des hameaux de Villepoupin et Le Clos Bazin.

La zone est caractérisée par une urbanisation à dominante d'habitat, avec présence de quelques équipements collectifs, à l'arrière de l'école.

Plusieurs bâtiments sont repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ; ils font l'objet de prescriptions particulières.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 9 « Aléas d'argiles », page 8 du présent règlement d'urbanisme.

Des dérogations aux articles qui suivent sont possibles pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des articles 6 et 7.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Uv, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément, le stationnement de caravanes et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
- les constructions nouvelles avec sous-sol ;

ARTICLE Uv 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Uv, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- les aménagements et extension des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'ils respectent le cadre environnant ;
- les bâtiments à usage agricole à conditions qu'ils soient nécessaires à une activité agricole déjà existante dans la zone Uv ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou les ouvrages nécessaires aux installations artisanales ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 12 m² de surface de plancher et qu'ils soient limités à un par unité foncière.
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uv 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile :
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité : Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
 - Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité »
- Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD5, en cas de nouvelles constructions, les accès devront se faire par le biais d'une contre-allée.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies en impasse devront être limitées au maximum et aménagées uniquement lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

ARTICLE Uv 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est préconisée,
 - Les cuves de récupération des eaux pluviales d'un volume :
 - supérieur à 2m³ seront enterrées,
 - inférieur à 2m³ pourront être aériennes à condition d'être implantées en arrière du bâtiment, depuis le domaine public ou masquées par un bardage bois ou un écran végétal.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

5 – Éclairage public

- Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

ARTICLE Uv 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Uv 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, préserver les implantations existantes (alignement ou retrait).
- **Dans les autres cas :**
 - L'orientation des constructions principales résultera d'une logique bioclimatique (recherche d'optimisation des apports solaires), la façade principale sera orientée sud/sud-est, afin de permettre la mise en place de solutions liées au développement durable et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
 - Les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles depuis le domaine public.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2.50 mètres.

ARTICLE Uv 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale ;
- Si un retrait est préservé sur une des limites, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins et abris à bois, cependant ces derniers ne devront pas être visibles depuis l'espace public, hors venelles.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur au moins une limite séparative, en cas de retrait celui-ci sera de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

ARTICLE Uv 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE Uv 9 –EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE Uv 10 - HAUTEURS

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :
 - Conserver les gabarits existants. Les surélévations et écrêtements sont interdits sauf en cas de contraintes de fonctionnement pour un bâtiment d'activité agricole.
 - En cas d'adjonction, le volume créé devra être de moindre importance (conserver la hiérarchie de volume entre bâtiment principal et annexe) sauf en cas de contraintes de fonctionnement pour un bâtiment d'activité agricole.
- **Dans les autres cas :**
 - La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne doit pas dépasser :
 - 7.00 m au faîtage pour le secteur de Villepoupin,
 - 10.00 m au faîtage pour le reste de la zone Uv.
 - Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles ;
 - Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE Uv 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

Ne pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis repérés et aux vues sur la vallée du Loir : (matériaux brillants, teintes trop soutenues, criardes...).

Pour les bardages métalliques (toiture et façade), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier présenté en annexe 2 du présent règlement.

Pour les enduits, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdites.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire pour les nouvelles constructions sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

2. Dispositions particulières

2.1 Pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, en plus des interdictions figurant au 2.2

Sont interdits :

- les enduits non-respirants et les placages de pierre ou de matériaux d'imitation hors restauration.
- Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses.
- Le percement de nouvelles portes de garage sauf en cas de contraintes de fonctionnement pour un bâtiment d'activité agricole.

2.2 Pour les autres bâtiments existants à la date d'approbation du PLU :

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse...).
- « Le recouvrement » de matériau destiné à être vu : maçonnerie en pierre de taille, maçonnerie en brique d'ornement ou si la façade comporte des jeux de polychromie, pans de bois non destinés à être enduits.
- Les menuiseries non peintes ou non laquées.
- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les pentes de toits qui ne sont pas comprises entre 35° et 50° ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- La suppression des modénatures et décors existants ;
- La suppression des volets battants ;
- Les antennes paraboliques qui ne sont pas de petites tailles ou de teintes sombres ou transparentes ;
- Les volets roulants posés sur châssis de toit lorsqu'ils dépassent du plan de la toiture ;
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- La surélévation des bâtiments existants, visibles depuis le domaine public ;

2.3 Pour les nouvelles constructions :

sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu (parpaings, briques creuses...) ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel...
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.4 Clôtures, forme et matériaux

sont interdits :

- La démolition des murs traditionnels et portails existants de qualité, repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres en limites séparatives ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 mètres sur rue ;

2.5 Abris de jardins et abris à bois :

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 12 m² de surface de plancher avec un seul par îlot de propriété)

sont interdits :

- Les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun.
- Les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.
- Les matériaux brillants en couverture.

2.6 Jardins d'hiver et « vérandas »,**sont interdits :**

- Les soubassements qui ne présentent pas une unité de matériaux avec ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

Sont préconisées :

- Les ossatures qui sont constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

ARTICLE Uv 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

Il doit être aménagé :

- Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, hors extension : 2 places de stationnement.

ARTICLE Uv 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les parcelles devront comprendre 30% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre ;
- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés ;
- Favoriser la biodiversité :
 - Chaque haie devra être composée à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols (cf. liste en annexe) ;
 - La plantation d'espèces invasives est proscrite ;
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uv 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans l'ensemble de la zone Uv.

ARTICLE Uv 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet

ARTICLE Uv 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 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 Ue

La ZONE Ue correspond à une zone à vocation économique avec deux secteurs Ue1 à vocation d'équipements collectifs (le cimetière et le site de l'école).

Un bâtiment est repéré au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ; il fait l'objet de prescriptions particulières.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 9 « Aléas d'argiles », page 8 du présent règlement d'urbanisme.

Des dérogations aux articles qui suivent sont possibles pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des articles 6 et 7.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ue, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;

de plus, dans les secteurs Ue1, sont interdites les activités agricoles, commerciales, industrielles et artisanales.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Ue, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- les aménagements nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités ;
- les parcs de stationnement à condition qu'ils soient paysagés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage des locaux d'activités ou leur fonctionnement et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'Urbanisme.

Dans les secteurs Ue1, les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de chacun des secteurs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile :
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité : Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
 - Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité »
- Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD5, en cas de nouvelles constructions, les accès devront se faire par le biais d'une contre-allée.

ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (lavage des véhicules, arrosage des espaces verts...) est préconisée,
 - Les cuves de récupération des eaux pluviales aériennes doivent être masquées par un bardage bois ou un écran végétal.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

5 – Éclairage public

Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

6 – Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Les systèmes de stockage pourront être mutualisés selon la destination des constructions.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur.

ARTICLE Ue 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE Ue 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, préserver les implantations existantes (alignement ou retrait).

Dans l'ensemble de la zone Ue à l'exception des secteurs Ue1 :

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5.00 mètres ;
- L'implantation de la construction devra permettre d'optimiser l'apport de lumière naturelle, en fonction de la nature et des besoins de l'activité.

Dans les secteurs Ue1, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2.50 mètres.

Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2.50 mètres.

ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone Ue :

- Les constructions, ouvrages ou installations peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou avec un recul minimum de 2.50 mètres.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur au moins une limite séparative, en cas de retrait celui-ci sera de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE Ue 9 –EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE Ue 10 – HAUTEURS

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme :

- Conserver les gabarits existants. Les surélévations et écrêtements sont interdits.
- En cas d'adjonction, le volume créé devra être de moindre importance (conserver la hiérarchie de volume entre bâtiment principal et annexe).

Dans l'ensemble de la zone Ue :

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 9,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'activités ou les équipements collectifs.

ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales :

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Pour les bardages métalliques (toiture et façade), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier présenté en annexe 2 du présent règlement.

Pour les enduits, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdites.

2. Dispositions particulières :

2.1 Pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, en plus des interdictions suivantes

Sont interdits :

- les enduits non-respirants et les placages de pierre ou de matériaux d'imitation hors restauration.
- Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses.

2.2 Traitement des façades

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

2.3 Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 m sauf impératifs de sécurité.

2.4 Abords

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public. La plantation de ces espaces est à rechercher.

ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone Ue :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

ARTICLE Ue 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Dans l'ensemble de la zone Ue :

- 20 % au moins de la surface des parcelles sera traitée en espace paysagé. Ils seront en priorité situés en bordure des voies principales et des carrefours.
- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Favoriser la biodiversité :
 - Chaque haie devra être composée à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols (cf. liste en annexe) ;
 - La plantation d'espèces invasives est proscrite ;
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet

ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 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 UZ

La ZONE UZ correspond au périmètre de la ZAC du Bois de l'Oratoire situé sur la commune de Villiers-sur-Loir.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 9 « Aléas d'argiles », page 8 du présent règlement d'urbanisme.

Des dérogations aux articles qui suivent sont possibles pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des articles 6 et 7.

La zone ZA correspond à la zone d'activités la plus dense. Les constructions sont essentiellement à usage d'activités tertiaire : bureaux, laboratoire, recherche, ingénierie, service, industrie... Les hôtels, restaurants, centres de formation, de séminaires... y sont admis.

L'architecture des bâtiments devra allier l'image de modernité propre au parc technologique et aux activités qui seront installées et le souci de créer un cadre de vie de qualité notamment sur le plan de l'environnement végétal.

La zone ZB correspond à la zone d'activités de densité moyenne.

Les constructions sont :

- à usage d'activités tertiaires : bureaux, laboratoire, services....
- ou à usage d'activités secondaires " propres " : production, fabrication ou montage.

Les prescriptions architecturales sont peu nombreuses afin d'imposer un minimum de contraintes aux entreprises. Par contre une attention particulière sera donnée à l'environnement végétal. La végétation actuelle ou future jouera un rôle essentiel dans la qualité du futur paysage.

La zone ZC correspond à une zone d'activités peu dense ou l'environnement végétal occupe une place très importante. Les constructions sont à usage d'activités tertiaires ou secondaires "propres", compatibles avec l'image d'un parc d'activités technologiques.

L'architecture des bâtiments devra allier l'image de modernité propre au parc technologique et aux activités qui seront installées et le souci de créer un cadre de vie de qualité notamment sur le plan de l'environnement végétal.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zones ZA et ZC :

- Tous les modes d'occupation du sol qui ne sont pas prévus à l'article ZA 1 et notamment :
 - Les constructions à usage agricole ou d'entrepôts.
 - Les carrières.
 - Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis, l'ouverture de terrains de camping

Zone ZB :

- Tous les modes d'occupation du sol suivants qui ne sont pas prévus à l'article ZB 1 et notamment :
 - Les constructions à usage agricole
 - Les carrières
 - Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis ainsi que l'ouverture de terrains de camping.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Zone ZA :

- Les constructions à usage d'activités de fabrication ou de production à condition que ces activités soient compatibles avec l'image "technologique" du parc d'activités notamment sur les plans sonore et visuel ;
- Les entrepôts et les ateliers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités admises ;
- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles occupent le rez-de-chaussée d'un immeuble ou soient liée aux activités principales admises,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des activités ;
- Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables ;
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

Zone ZB :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales de fabrication ou de production à condition que ces activités soient compatibles avec l'image "technologique" du parc d'activités notamment sur les plans sonore et visuel.
- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient liées aux activités principales admises.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des activités.
- Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

Zone ZC :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales de fabrication ou de production à condition que ces activités soient compatibles avec l'image "technologique" du parc d'activités notamment sur les plans sonore et visuel.
- Les entrepôts et les ateliers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités admises.
- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient liées aux activités principales admises.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des activités.
- Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Zones ZA, ZB et ZC :**3.1. Accès – Dispositions générales**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur la parcelle ou sur fonds voisins (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).
- Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Ils doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les accès des véhicules lourds doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Interdictions et contrainte d'accès**3.2.1. Interdictions**

- L'accès des véhicules est interdit à partir de la RD 957.
- Les accès des véhicules sont interdits à moins de 30 m de l'angle des carrefours ou des ronds points sauf en cas d'aménagement spécifique tel qu'une place.

3.2.2. Contraintes

- Les accès sont limités à un par parcelle, toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé en cas de séparation de l'accès réservé d'une part aux véhicules liés directement à l'activité de celui destiné, d'autre part à la desserte d'une zone réservée au stationnement.

3.3. Voirie

- Les voies doivent avoir une largeur minimale de 8 m, dans le cadre d'un aménagement fonctionnel, l'emprise des voies de desserte intérieure peut être réduite à 4 m lorsque la circulation est organisée en sens unique. Elles doivent être

conçues de manière à pouvoir accueillir une circulation lourde (Rayon de braquage de 16 mètres).

- Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de manoeuvre de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules et notamment aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.



3.4. Voies pour piétons

- Leur largeur doit être au minimum de 2 m et leur aménagement doit empêcher toute utilisation par d'autres usagers.

3.5. La localisation des voies et accès devront respecter les indications éventuellement mentionnées sur le document graphique.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Zones ZA, ZB et ZC :

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation existante ou nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

a) Parcelle desservie par un réseau existant (voie équipée de canalisation publique).

Toute construction ou installation existante ou nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collecteur des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

b) Parcelle non desservie par un réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, tout constructeur doit réaliser les aménagements permettant la récupération et l'élimination des eaux pluviales sur sa parcelle, qu'il s'agisse des eaux de ruissellement du sous-sol et eaux souterraines ou des eaux pluviales provenant des toitures et eaux de ruissellement superficiel.

Zones ZA et ZB :

4.2.3. Électricité Téléphone

La desserte des constructions doit être réalisée par câbles enterrés.

ARTICLE UZ 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Zones ZA, ZB et ZC :

Pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie minimum de 2.000 m².

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Zone ZA :

- Dans ce qui suit les reculs sont mesurés au nu des bâtiments par rapport à la limite du domaine public.
- Les façades devront respecter les règles d'implantation éventuellement mentionnées sur le document graphique soit sous la forme :
 - de ligne d'implantation imposée,
 - de marge d'implantation possible,
 - de zone d'implantation obligatoire des constructions.
- En l'absence de règle mentionnée sur le document graphique, les façades principales parallèles aux voies (sauf contrainte physique particulière) seront implantées avec une marge de recul de 5 à 15 m mesurés à partir de la limite du domaine public, et à 15 m minimum de l'alignement en bordure de la R.D. 957.
- Les reculs définis ci-dessus ne sont pas opposables à l'implantation des ouvrages enterrés ou semi-enterrés.

Zone ZB :

- Dans ce qui suit les reculs sont mesurés au nu des bâtiments par rapport à la limite du domaine public.
- Les façades devront respecter les règles d'implantation mentionnées sur le document graphique.
- De part et d'autre du carrefour rue de Mons et jusqu'à l'échangeur conduisant à la gare TGV, les façades seront implantées à 35 mètres de l'axe de la RD 957.
- En l'absence de règle mentionnée sur le document graphique, les façades parallèles aux voies (sauf contrainte physique particulière) seront implantées à une distance minimale de 15 mètres de la limite du domaine public pour la R.D. 957 et de 10 mètres mesurée à partir de la limite du domaine public pour les autres voies. Les reculs définis ci-dessus ne sont pas opposables à l'implantation des ouvrages enterrés ou semi enterrés.

Zone ZC :

- Dans ce qui suit les reculs sont mesurés au nu des bâtiments par rapport à la limite du domaine public.
- Les façades devront respecter les règles d'implantation éventuellement mentionnées sur le document graphique.
- En l'absence de règle mentionnée sur le document graphique, les façades seront implantées à une distance minimale, mesurée à partir de la limite du domaine public, de :
 - 15 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 957. De part et d'autre du carrefour rue de Mons et jusqu'à l'échangeur conduisant à la gare TGV, la façade principale du bâtiment sera implantée à 35 mètres de l'axe.
 - 10 mètres par rapport aux voies principales.
 - 5 mètres par rapport aux voies de desserte intérieure.
- En ZC 21 les bâtiments seront implantés à une distance de 5 mètres par rapport à l'alignement et dans la zone d'implantation obligatoire délimitée sur le document graphique.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Zones ZA et ZB :

7.1. Constructions principales

- Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Elles respecteront des marges latérales au moins égales à leur hauteur à l'égout ou à la corniche avec un minimum de 10 m.
- Elles respecteront les éventuelles zones d'implantation obligatoire éventuellement mentionnées sur le document graphique.

7.2. Constructions annexes - Parcs couverts de stationnement

- Leur implantation sur les limites séparatives est autorisée à condition que leur hauteur hors tout soit inférieure à 3 m 50.

Zone ZC :

- Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Elles respecteront des marges latérales au moins à leur hauteur à l'égout ou à la corniche avec un minimum de 10 mètres. Toutefois en ZC 21, pour ce qui concerne les parcs de stationnement enterrés, il n'est pas imposé de marge de recul.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Zones ZA, ZB et ZC :

- Il n'est pas fixé de distance minimale d'implantation entre les constructions sur une même parcelle.

ARTICLE UZ 9 –EMPRISE AU SOL

Zone ZA :

- L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle.
- Pour les bâtiments enterrés au sol, le maximum est de 50 %.

Zone ZB :

- L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne pourra excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

Zone ZC :

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne pourra excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

Toutefois en ZC 21 :

- Pour les parcs de stationnement souterrain, l'emprise au sol est de 100 %
- Pour les autres catégories de constructions l'emprise au sol est limitée à 15 %

ARTICLE UZ 10 – HAUTEURS

10.1. Conditions des mesures

Zones ZA, ZB et ZC :

- La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou de remblais. Elle ne comprend pas les ouvrages techniques indispensables (souches de cheminée et de ventilation...).
- En cas de terrain en pente, la hauteur maximale absolue sera mesurée au milieu de chaque section du bâtiment sous réserve que ces dernières aient des longueurs n'excédant pas 15 mètres.
- Pour les toitures à pentes, la hauteur s'apprécie à l'égout du toit.

10.2 Condition générale de hauteur

Zone ZA :

- La hauteur maximum des bâtiments est de 15 mètres.

Zones ZB et ZC :

- La hauteur maximum des bâtiments est de 12 mètres.

10.3 Dispositions particulières

Zones ZA, ZB et ZC :

- Pour tous les types de locaux, le dépassement peut être admis s'il est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée, à la destination de l'ouvrage concerné ou en cas de recours aux énergies renouvelables.

10.4 Toutefois en ZC 21 :

- Pour le bâtiment de parc de stationnement souterrain, le niveau de la dalle supérieure devra être sensiblement égal à celui du parking SNCF voisin et ne pas excéder la cote NGF 132. Le permis de construire devra mentionner l'indication de la cote NGF proposée.
- Pour les autres bâtiments la hauteur maximum est de 9 mètres.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Règles générales

Zones ZA, ZB et ZC :

- Par leur architecture et les matériaux employés, les constructions devront être conformes à l'image d'un parc d'activités technologiques axé sur les activités de pointe. Seront recherchés les styles et matériaux qui traduisent cette notion de modernité et qui s'accordent parfaitement avec un environnement végétal de qualité.
- Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
 - a) la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - b) l'unité et la qualité des matériaux et leur aptitude à bien vieillir,
 - c) l'harmonie des couleurs.

11.2. Façades

Zones ZA et ZB :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les fenêtres des façades doivent présenter une certaine unité d'aspect et de proportion.

Zone ZC :

- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- La longueur des façades en bordure des voies de circulation prévues au PAZ n'excédera pas 50 mètres linéaires d'un seul tenant sauf décrochement significatif.
- Pour les constructions situées dans un carrefour, à l'angle de deux voies, la longueur des façades sur les deux voies n'est pas cumulée.

11.3. Annexes

Zones ZA, ZB et ZC :

- La construction d'annexes, réalisées avec des moyens de fortune, notamment avec des matériaux de démolition et de récupération, est interdite.

11.4. Toitures (constructions principales et annexes)**Zones ZA, ZB et ZC :**

- Les toitures pourront être réalisées en terrasse ou à pentes.
- La couverture des annexes ou des additions de bâtiments sera réalisée avec un matériau de même nature et même teinte que celles des volumes existants.
- Les annexes techniques situées sur les toitures terrasses seront conçues de manière à s'intégrer au mieux à l'architecture et à la volumétrie de l'ensemble.

11.5. Clôtures sur voie et sur limites séparatives**Zones ZA, ZB et ZC :**

11.5.1 En cas de clôtures sur voie, elles doivent être constituées de grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, à l'alignement ou en retrait, d'une hauteur maximum de 1m80 et accompagnée de bosquets.

Zones ZA et ZB :

11.5.2 En cas de clôtures en limites séparatives, elles doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, d'une hauteur maximum de 2 m doublés d'une haie vive ou non. Les haies discontinues sont admises. Aux carrefours, il sera exigé, sur une longueur de 10 mètres de part et d'autre de l'intersection des alignements, de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques pour ne pas réduire la visibilité.

Zone ZC :

11.5.2 En cas de clôtures en limites séparatives, elles doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 2 m doublés d'une haie vive ou non.

11.6. Points remarquables – Traitements particuliers**Zones ZA, ZB et ZC :**

- Les façades situées en vis à vis des voies ou de la ligne SNCF, repérées avec le symbole graphique ▲▲▲▲▲▲▲▲, seront traitées avec un souci de grande qualité architecturale dans l'esprit évoqué au paragraphe 11.1.
- Les éléments de bâtiments situés aux angles des voies repérées avec le symbole ***** seront traités avec un soin particulier, en recherchant une cohérence visuelle avec les autres angles déjà bâtis du rond point ou du carrefour.

11.7. Enseignes – Signalisation**Zones ZA, ZB et ZC :**

- Les enseignes devront s'harmoniser avec les constructions, tant par leurs couleurs que par leur style. Elles ne devront pas être implantées au dessus du niveau supérieur de la construction.

Zone ZA :

Seules les enseignes et panneaux d'information relatifs aux activités implantées sur le terrain sont admis à l'exclusion de tout panneau publicitaire.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT**12.1. Prescriptions techniques****Zones ZA, ZB et ZC :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Les surfaces affectées au stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 places de parking.

12.2. Obligations quantitatives minimales

Zones ZA, ZB et ZC :

La nature des opérations de constructions induit des règles de stationnement définies ci-après :

Nature de l'opération	Nombre de places exigées par catégorie d'opération
Logement	1 place par logement
Hôtels Structures commerciale d'hébergement Salles d'exposition et de réunions	1 place pour 50 m ² de surface d'hébergement ou de réunion
Bureaux – services	1 place par local < 30 m ² de surface de plancher + 1 place par tranche supplémentaire de 30 m ²
Commerces	1 place par local < 60 m ² de surface de vente + 1 place par tranche supplémentaire de 60 m ²
Ateliers industriels ou artisanaux	1 place si S < 150 m ² de surface de plancher + 1 place par fraction de 150 m ² supplémentaires

De plus, en zone ZB :

Toutefois, en îlots ZB 12, 13 et 14, dans le cas de la réalisation d'un ensemble organique de locaux destinés à des activités d'hébergement, le nombre de places de stationnement à réaliser sera de une place pour trois chambres.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1. Espaces boisés classés

Zones ZA, ZB et ZC :

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

13.2. Protection du végétal et plantations nouvelles


Zones ZA et ZB :

10 % au moins de la surface des parcelles sera traitée en espace paysagé d'ornements. Ils seront en priorité situés en bordure des voies principales et des carrefours.

Zone ZC :

20 % au moins de la surface des parcelles sera traitée en espace paysagé d'ornements. Ils seront en priorité situés en bordure des voies principales et des carrefours.

Zones ZA, ZB et ZC :

Les espaces repérés avec le symbole graphique  seront paysagés avec des plantations arbustives d'ornements.

Les espaces repérés avec le symbole graphique  seront plantés d'arbres à haute tige.

Ces arbres seront choisis de préférence parmi les essences qui constituent le bois de l'Oratoire.

Les parkings seront plantés d'arbres à haute tige dans les conditions prévues à l'article Z 12 et dans la mesure du possible agrémentés de plantations arbustives. Ces arbres peuvent être regroupés en bosquet.

L'implantation des constructions devra tenir compte des plantations de valeur existantes.

Les plantations de valeur existantes qui ne pourraient être maintenues seront remplacées.

Zones ZA et ZB :

Pour autant dans les rideaux végétaux repérés au plan graphique, il sera possible de procéder à des éclaircies nécessitées par l'accès aux propriétés ou pour des besoins mesurés de stationnement voire de construction.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Zone ZA :

Ilot ZA 1 la surface de plancher constructible totale est de 15.300 m²

Ilot ZA 2 la surface de plancher constructible totale est de 22.365 m²

Ilot ZA 3 la surface de plancher constructible totale est de 22.512 m²

Ilot ZA 4: la surface de plancher constructible totale est de 21.130 m²

Ilot ZA 5 la surface de plancher constructible totale est de 21.066 m²

Zone ZB :

Ilot ZB 1 la surface de plancher constructible totale est de 39.263 m²

Ilot ZB 2 la surface de plancher constructible totale est de 61.133 m²

Ilot ZB 3 la surface de plancher constructible totale est de 8.996 m²

Ilot ZB 4 la surface de plancher constructible totale est de 27.979 m²

Ilot ZB 5 la surface de plancher constructible totale est de 55.985 m²

Ilot ZB 6 la surface de plancher constructible totale est de 20.250 m²

Ilot ZB 7 la surface de plancher constructible totale est de 8.392 m²

Ilot ZB 8 la surface de plancher constructible totale est de 7.110 m²

Ilot ZB 9 la surface de plancher constructible totale est de 5.022 m²

Ilot ZB 10 la surface de plancher constructible totale est de 13.900 m²

Ilot ZB 11 la surface de plancher constructible totale est de 19.530 m²

Ilot ZB 12 la surface de plancher constructible totale est de 67.950 m²

Ilot ZB 13 la surface de plancher constructible totale est de 106.000 m²

Ilot ZB 14 la surface de plancher constructible totale est de 12.609 m²

Zone ZC :

Ilot ZC 1 la surface de plancher constructible totale est de 18 180 m²

Ilot ZC 2 la surface de plancher constructible totale est de 18 972 m²

Ilot ZC 3 la surface de plancher constructible totale est de 13 860 m²

Ilot ZC 4 la surface de plancher constructible totale est de 18 960 m²

Ilot ZC 5 la surface de plancher constructible totale est de 16 474 m²

Ilot ZC 6 la surface de plancher constructible totale est de 13 958 m²

Ilot ZC 7 la surface de plancher constructible totale est de 7 140 m²

Ilot ZC 8 la surface de plancher constructible totale est de 7 726 m²

Ilot ZC 9 la surface de plancher constructible totale est de 12 300 m²

Ilot ZC 10 la surface de plancher constructible totale est de 5 880 m²

Ilot ZC 11 la surface de plancher constructible totale est de 7 881 m²

Ilot ZC 12 la surface de plancher constructible totale est de 36 420 m²

Ilot ZC 13 la surface de plancher constructible totale est de 31 200 m²

Ilot ZC 14 la surface de plancher constructible totale est de 47 817 m²

Ilot ZC 15 la surface de plancher constructible totale est de 13 800 m²

Ilot ZC 16 la surface de plancher constructible totale est de 11 130 m²

Ilot ZC 17 la surface de plancher constructible totale est de 13 770 m²

Ilot ZC 18 la surface de plancher constructible totale est de 94 800 m²

Ilot ZC 19 la surface de plancher constructible totale est de 22 300 m²

Ilot ZC 20 la surface de plancher constructible totale est de 15 422 m²

Ilot ZC 21 la surface de plancher constructible totale est de 2 003 m² pour les bâtiments hors sols et de 13 556 m² pour les bâtiments enterrés.

TITRE 3

ZONE 1AUe

La zone 1AUe est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

La zone 1AUe est une zone mixte à vocation d'artisanat, de petite industrie, de dépôt-vente ou de service et d'activités agricoles.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation opposable au tiers.

Tout aménagement réalisé dans cette zone devra être compatible avec les prescriptions de l'OAP.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 9 « Aléas d'argiles », page 8 du présent règlement d'urbanisme.

Des dérogations aux articles qui suivent sont possibles pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des articles 6 et 7.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUe, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
- les constructions à usage industriel source de pollution ;

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone 1AUe, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des activités agricoles ;
- les constructions à usage d'artisanat, de petite industrie, de dépôt-vente ou de service, à condition que leur situation, leur taille, leur destination ou les activités qui y sont menées ne soient pas susceptibles de porter atteinte à l'environnement, la tranquillité, la salubrité et la sécurité publique ;
- les aménagements nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités ;
- les parcs de stationnement à condition qu'ils soient paysagés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage des locaux d'activités ou leur fonctionnement et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- l'installation de petites entreprises à condition qu'elles soient à vocation commerciale, artisanale, industrielle ou agricole ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile :
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité : Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
 - Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ».

- Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD5, en cas de nouvelles constructions, les accès devront se faire par le biais d'une contre-allée.

ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (lavage des véhicules, arrosage des espaces verts...) est préconisée,
 - Les cuves de récupération des eaux pluviales aériennes doivent être masquées par un bardage bois ou un écran végétal.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

5 – Éclairage public

Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

6 – Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Les systèmes de stockage pourront être mutualisés selon la destination des constructions.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur.

ARTICLE 1AUe 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAIN

Sans objet

ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES cf POS

- L'implantation de la construction devra permettre d'optimiser l'apport de lumière naturelle, en fonction de la nature et des besoins de l'activité.
- Les constructions principales doivent être implantées :
 - en retrait avec un minimum de 10.00 mètres, le long des voies suivantes :
 - La Route Départementale 5 ;
 - La rue du Petit Thouars ;
 - La rue de la Croix Noury ;
 - en retrait avec un minimum de 5.00 mètres, le long des voies de desserte interne à la zone.

ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions, ouvrages ou installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m.

ARTICLE 1AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE 1AUe 9 –EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEURS

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 8.00 m au faîtage (au point médian du bâtiment) pour les toitures à pentes ;
 - 7.00 m à l'acrotère.
- La hauteur des constructions nouvelles doit être conforme avec les indications portées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Pour les bardages métalliques (toiture et façade), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier présenté en annexe 2 du présent règlement.

Pour les enduits, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdites.

2. Dispositions particulières

2.1 Traitement des façades

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

2.2 Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 m sauf impératifs de sécurité.

2.3 Abords

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public. La plantation de ces espaces est à rechercher.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

ARTICLE 1AUe 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les indications portées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées ;
- Les espaces verts devront constitués au minimum 20% de l'emprise foncière ;
- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Favoriser la biodiversité :
 - Chaque haie devra être composée à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols (cf. liste en annexe) ;
 - La plantation d'espèces invasives est proscrite ;
- Favoriser les apports solaires passifs :
 - Les espèces persistantes sont interdites (notamment en limite Sud) ;
 - Cependant, des masques constituant des pare-vents ou des pare-vues sont autorisée sur 5 mètres d'épaisseur environ.

- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et/ou arborés ;

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet

ARTICLE 1AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 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 1AUv

La zone 1AUv est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

La zone 1AUv est réservée pour la création d'une opération d'ensemble favorisant la mixité, elle est située au sud de la RD5, dans la vallée du Loir.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation opposable au tiers.

Tout aménagement réalisé dans cette zone devra être compatible avec les prescriptions de l'OAP.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 9 « Aléas d'argiles », page 8 du présent règlement d'urbanisme.

Des dérogations aux articles qui suivent sont possibles pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des articles 6 et 7.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUv, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage artisanal, industriel et/ou d'entrepôt ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de campings de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- les constructions nouvelles avec sous-sol enterré ou non ;

ARTICLE 1AUv2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

La zone 1AUv est réservée pour la création d'une opération d'ensemble favorisant la mixité des programmes, il nécessite la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions artisanales, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone, que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les matériaux combustibles à condition qu'ils soient à usage domestique ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou ouvrages autorisés dans la zone ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 12 m² de surface de plancher et qu'ils soient limités à un par unité foncière.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUv 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile :
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité : Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
 - Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité »
- Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :
 - 4 mètres pour les accès destinés aux poids lourds,
 - 3 mètres pour les accès destinés aux autres véhicules,
 - 2,50 mètres pour les accès droits, d'une longueur maximale de 50 mètres et destinés aux véhicules autres que les poids lourds. »

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur 1AU « L'Ormeau ».
- Il est imposé à toute voie nouvelle desservant plus d'une construction de respecter la trame parcellaire traditionnelle et de se raccorder aux espaces ouverts au public, aux voies, sentes, sentiers et cheminements piétons existants.
- Les voies de circulation devront être hiérarchisées par une largeur de voie adaptée aux usages. La largeur des voies de desserte d'une nouvelle opération d'aménagement et d'accès aux parcelles ne pourra excéder :
 - 5,00 m pour une voie en double sens.
 - 3,5 m pour les voies en sens unique.
- Différencier les voies cyclables et les voies piétonnes : attribuer des largeurs maximales différentes selon le type de voie douce :
 - 1,5 m pour une bande cyclable ou une piste cyclable unidirectionnelle,
 - 2,5 m pour une piste cyclable bidirectionnelle,
 - 1,5 m pour une venelle piétonne,
 - 2 m pour une bande cyclable à contre sens

ARTICLE 1AUv 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

3 – Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve aérienne ou enterrée, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est obligatoire.
 - Les cuves de récupération des eaux pluviales d'un volume :
 - supérieur à 2m³ seront enterrées,
 - inférieur à 2m³ pourront être aériennes à condition d'être implantées en arrière du bâtiment, depuis le domaine public ou masquées par un bardage bois ou un écran végétal.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

5 – Éclairage public

- Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

6 – Déchets

Des points d'apports volontaires devront être prévus lors de l'aménagement de tout quartier et dimensionné en fonction du nombre d'habitants.

ARTICLE 1AUv5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUv6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

- Les constructions principales doivent être implantées, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, dans une bande comprise entre 15 et 20 mètres comptée :
 - par rapport aux voies et emprises publiques, pour les parcelles situées au sud de la voie ;

- par rapport au fond de la parcelle, pour les parcelles situées au nord de la voie ;
afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
- L'implantation des constructions doit permettre d'optimiser les apports solaires passifs, en plus d'optimiser la lumière naturelle ;
- Sauf impératif technique, les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière des constructions, non visibles depuis le domaine public.

2. Dispositions particulières

- Lorsque les constructions sont implantées en retrait, les portails d'accès doivent être également édifiés en recul, entre 2.50 m et 5.00 m, afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle, confère article 1AU 12..
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2.50 mètres.

ARTICLE 1AUv7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur au moins une limite séparative, en cas de retrait celui-ci sera de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

ARTICLE 1AUv8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE 1AUv9 –EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 1AUv10 - HAUTEURS

1. Dispositions générales

- Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder 9.00 m au faîtage ou 7,00 mètres à l'égout du toit dans le cas d'une toiture terrasse.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE 1AUv11 – ASPECT EXTÉRIEUR**1. Dispositions générales**

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Pour les bardages métalliques (toiture et façade), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier présenté en annexe 2 du présent règlement.

Pour les enduits, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdites.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire pour les nouvelles constructions sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

2. Dispositions particulières**2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes****sont interdits :**

- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun-rouge nuancé et qui ne sont pas de formes régionales à l'exception des toitures permettant la mise en place de solutions liées au développement durable ;

2.2 Clôtures, forme et matériaux**sont interdits :**

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres en limite séparative ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 mètres sur rue ;
- Les matériaux de récupération, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.

2.3 Abris de jardins et abris à bois :

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 12 m² de surface de plancher avec un seul par îlot de propriété)

Seront privilégiés les abris dont les volumes et la toiture évoquent l'architecture locale, plutôt que celle des chalets.

sont interdits :

- L'emploi de matériaux de récupération ;

- Les abris réalisés à partir de matériaux autres que le bois ;

2.4 Jardins d'hiver et « vérandas »,

sont interdits :

- Les soubassements qui ne présentent pas une unité de matériaux avec ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

Sont préconisées :

- Les ossatures qui sont constituées d'éléments de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

ARTICLE 1AUv12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- 1 place de stationnement par logement créé en individuel ou en logements intermédiaires, la deuxième place nécessaire au logement sera reportée sur un parking public prévu à cet effet au sein de la zone.
- Stationnement vélo :
 - Bâtiments à usage d'habitation collective : une surface de 2 m² par tranche de 3 logements,
- Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

ARTICLE 1AUv13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les dispositions indiquées sur l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectées.
- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les espaces paysagers devront intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés...) ;
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés ;
- Favoriser la biodiversité :
 - Chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols (cf. liste en annexe) ;
 - La plantation d'espèces invasives est proscrite ;

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUv14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans l'ensemble de la zone 1AUv.

ARTICLE 1AUv 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet

ARTICLE 1AUV 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 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 2AUv

La zone 2AUv est une zone naturelle non équipée ou l'urbanisation est prévue à moyen terme sous forme d'opérations d'une certaine importance. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'aménagement dans un premier temps de la zone 1AUv.

Le secteur 2AUv est réservé pour la création d'une zone d'habitat dans le prolongement de la zone 1AUv.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation opposable au tiers.

Tout aménagement réalisé dans cette zone devra être compatible avec les prescriptions de l'OAP.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 9 « Aléas d'argiles », page 8 du présent règlement d'urbanisme.

Des dérogations aux articles qui suivent sont possibles pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des articles 6 et 7.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 2AUv, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage artisanal, industriel et/ou d'entrepôt ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de campings de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- les constructions nouvelles avec sous-sol enterré ou non ;

ARTICLE 2AUv2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

La zone 2AUv est réservée pour la création d'une opération d'ensemble favorisant la mixité des programmes, il nécessite la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions artisanales, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone, que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les matériaux combustibles à condition qu'ils soient à usage domestique ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou ouvrages autorisés dans la zone ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 12 m² de surface de plancher et qu'ils soient limités à un par unité foncière.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUv 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile :
 - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité : Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
 - Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ».
- Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD5, en cas de nouvelles constructions, les accès devront se faire par le biais d'une contre-allée.
- Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :
 - 4 mètres pour les accès destinés aux poids lourds,
 - 3 mètres pour les accès destinés aux autres véhicules,
 - 2,50 mètres pour les accès droits, d'une longueur maximale de 50 mètres et destinés aux véhicules autres que les poids lourds. »

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur 1AU « La Noue ».
- Il est imposé à toute voie nouvelle desservant plus d'une construction de respecter la trame parcellaire traditionnelle et de se raccorder aux espaces ouverts au public, aux voies, sentes, sentiers et cheminements piétons existants.
- Les voies de circulation devront être hiérarchisées par une largeur de voie adaptée aux usages. La largeur des voies de desserte d'une nouvelle opération d'aménagement et d'accès aux parcelles ne pourra excéder :
 - 4,5 m pour une voie en double sens. Il conviendra toutefois de rendre les bordures de trottoirs franchissables de façon à permettre le croisement de deux véhicules encombrants lorsqu'exceptionnellement cette possibilité se présente.
 - 3,5 m pour les voies en sens unique.
- Différencier les voies cyclables et les voies piétonnes : attribuer des largeurs maximales différentes selon le type de voie douce :
 - 1,5 m pour une bande cyclable ou une piste cyclable unidirectionnelle,
 - 2,5 m pour une piste cyclable bidirectionnelle,
 - 1,5 m pour une venelle piétonne,
 - 2 m pour une bande cyclable à contre sens

ARTICLE 2AUv 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

3 – Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve aérienne ou enterrée, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est obligatoire.
 - Les cuves de récupération des eaux pluviales d'un volume :
 - supérieur à 2m³ seront enterrées,
 - inférieur à 2m³ pourront être aériennes à condition d'être implantées en arrière du bâtiment, depuis le domaine public ou masquées par un bardage bois ou un écran végétal.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

5 – Éclairage public

- Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

6 – Déchets

Des points d'apports volontaires devront être prévus lors de l'aménagement de tout quartier et dimensionné en fonction du nombre d'habitants.

ARTICLE 2AUv5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AUv6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

- Les constructions principales doivent être implantées, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, dans une bande comprise entre 15 et 20 mètres comptée :
 - par rapport aux voies et emprises publiques, pour les parcelles situées au sud de la voie ;
 - par rapport au fond de la parcelle, pour les parcelles situées au nord de la voie ;afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
- L'implantation des constructions doit permettre d'optimiser les apports solaires passifs, en plus d'optimiser la lumière naturelle ;
- Sauf impératif technique, les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière des constructions, non visibles depuis le domaine public.

2. Dispositions particulières

- Lorsque les constructions sont implantées en retrait, les portails d'accès doivent être également édifiés en recul, entre 2.50 m et 5.00 m, afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle, confère article 1AU 12..
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2.50 mètres.

ARTICLE 2AUv7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur au moins une limite séparative, en cas de retrait celui-ci sera de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

ARTICLE 2AUv8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE 2AUv9 –EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 2AUv10 - HAUTEURS

1. Dispositions générales

- Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder 9.00 m au faîtage ou 7,00 mètres à l'égout du toit dans le cas d'une toiture terrasse.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE 2AUv11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Pour les bardages métalliques (toiture et façade), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier présenté en annexe 2 du présent règlement.

Pour les enduits, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdites.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire pour les nouvelles constructions sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

2. Dispositions particulières

2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes

sont interdits :

- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun-rouge nuancé et qui ne sont pas de formes régionales à l'exception des toitures permettant la mise en place de solutions liées au développement durable ;

2.2 Clôtures, forme et matériaux

sont interdits :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres en limite séparative ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 mètres sur rue ;

- Les matériaux de récupération, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.

2.3 Abris de jardins et abris à bois :

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 12 m² de surface de plancher avec un seul par îlot de propriété)

Seront privilégiés les abris dont les volumes et la toiture évoquent l'architecture locale, plutôt que celle des chalets.

sont interdits :

- L'emploi de matériaux de récupération ;
- Les abris réalisés à partir de matériaux autres que le bois ;

2.4 Jardins d'hiver et « vérandas »,

sont interdits :

- Les soubassements qui ne présentent pas une unité de matériaux avec ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

Sont préconisées :

- Les ossatures qui sont constituées d'éléments de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

ARTICLE 2AUv12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone; doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- 1 place de stationnement par logement créé en individuel ou en logements intermédiaires, la deuxième place nécessaire au logement sera reportée sur un parking public prévu à cet effet au sein de la zone.
- Stationnement vélo :
 - Bâtiments à usage d'habitation collective : une surface de 2 m² par tranche de 3 logements,
- Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

ARTICLE 2AUv13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les dispositions indiquées sur l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectées.
- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les espaces paysagers devront intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés...);
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés ;
- Favoriser la biodiversité :
 - Chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols (cf.liste en annexe) ;
 - La plantation d'espèces invasives est proscrite ;

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUv14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans l'ensemble de la zone 1AU.

ARTICLE 2AUV 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet

ARTICLE 2AUv 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 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

La zone A est la partie du territoire communal correspondant aux secteurs équipés ou non qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les secteurs AiA1, AiA2 et AiA3 correspondent aux secteurs agricoles situés dans le périmètre du PPRI du Loir.

Les secteurs Ah correspondent aux secteurs agricoles de la commune, dans lequel il existe des constructions isolées. Dans ce secteur la restauration, l'extension mesurée, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés, soit pour de l'habitat individuel et pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, salle de spectacle), soit pour des activités compatibles avec les bâtiments existants et les infrastructures les desservant.

Le secteur Ah « La Thibaudière » est situé au niveau du périmètre de protection immédiate du forage de la Thibaudière, les prescriptions définies par l'arrêté n°2006-285-10, déclarant d'utilité publique ce forage devront être respectées.

Les secteurs As correspondent aux secteurs agricoles qu'il a lieu de préserver de toutes constructions afin de conserver l'ouverture de paysage sur la vallée du Loir.

Les secteurs AsiA1 et AsiA2 correspondent aux secteurs agricoles situés dans le périmètre du PPRI du Loir.

Les bâtiments agricoles ou ensembles de bâtiments marqués d'une étoile sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 9 « Aléas d'argiles », page 8 du présent règlement d'urbanisme.

Des dérogations aux articles qui suivent sont possibles pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des articles 6 et 7.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole.

De plus dans les secteurs As : sont interdites toutes constructions.

De plus, dans le secteur Ah « La Thibaudière » situé dans le périmètre de protection immédiate du forage de « La Thibaudière » : sont interdites toute installation, construction, activité ou dépôt de matériels et produits autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la station.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ah et As, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole de la zone, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, lorsque le règlement sanitaire départemental le permet, compte tenu de l'usage desdits bâtiments ;
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires et liés à l'activité agricole, hors zones inondables et/ou humides, à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, évitent tout déséquilibre du milieu naturel et sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement *ainsi que par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009.*
- La réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la lutte contre l'incendie ;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.
- Les bâtiments agricoles ou ensembles de bâtiments marqués d'une étoile sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole. Changement de destination pour des activités concernant le prolongement direct de la production agricole (transformation, vente à la ferme ...) ou le développement du tourisme vert lié à l'exploitation agricole (gîte, chambre d'hôte, accueil à la ferme, ferme pédagogique).

Dans les secteurs AiA1, AiA2, AiA3, AsiA1 et AsiA2 se reporter aux règlements du P.P.R.I. du Loir.

Dans les secteurs Ah :

- La restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée (à condition que la surface créée ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher ou 50% de la surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) et le changement de destination de bâtiments existants, à condition qu'ils aient pour vocation :
 - les différentes formes d'hébergement : gîte rural, chambre d'hôte, salle de spectacle accueillant du public (sous réserve du raccordement du bâtiment au réseau public d'eau potable),

- l'habitat individuel privé.
- Les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 12 m² de surface de plancher et qu'ils soient limités à un par unité foncière ;
- Les annexes neuves, non accolées, à usage autre que l'habitat, d'une superficie maximale de 40 m² de surface de plancher.
- Les piscines et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de cette dernière ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD5, en cas de nouvelles constructions, les accès devront se faire par le biais d'une contre-allée.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Desserte :

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons et aux véhicules 2 roues non motorisés doivent présenter une largeur minimale de 2.50 m en tout point ;

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public ; Les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.

2 – Assainissement

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible,
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée,
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE A 5 -CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs AiA1, AiA2, AiA3, AsiA1 et AsiA2 se reporter aux règlements du P.P.R.I. du Loir.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES PUBLICS

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ah, AiA1, AiA2, AiA3, As, AsiA1 et AsiA2 :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 5.00 m.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Dans le premier cas l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2.50 m.

Dans les secteurs Ah :

- Les constructions autorisées doivent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait avec un minimum de 2.50 m.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2.50 m.

Dans les secteurs AiA1, AiA2, AiA3, AsiA1 et AsiA2 se reporter aux règlements du P.P.R.I. du Loir.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs AiA1, AiA2, AiA3, As, AsiA1 et AsiA2 :

- Les bâtiments doivent être édifiés en limites séparatives ou en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur au moins une limite séparative, en cas de retrait celui-ci sera de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

Dans les secteurs AiA1, AiA2, AiA3, AsiA1 et AsiA2 se reporter aux règlements du P.P.R.I. du Loir.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs AiA1, AiA2, AiA3, AsiA1 et AsiA2 se reporter aux règlements du P.P.R.I. du Loir.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ah et As :

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 10,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage agricole,
 - 4.50 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation et annexes à l'habitation.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par :
 - la hauteur moyenne des constructions voisines existantes,
 - le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants,
 - la mise en place de solutions liées au développement durable.

Dans les secteurs Ah :

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ;
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

Pour les bardages métalliques (toiture et façade), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier présenté en annexe 2 du présent règlement.

Pour les enduits, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdites.

Les constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable (toitures végétalisées, maisons bioclimatiques, maisons innovantes...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le site sont à rechercher.

2. Dispositions particulière

Dans l'ensemble de la zone A (y compris Ah), à l'exception des secteurs As :

2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes (hors abris de jardins, abris à bois, jardins d'hiver et vérandas)

Sont interdits :

- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel...
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture terrasse ;
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- Les volets roulants posés sur châssis de toit dès lors qu'ils dépassent du plan de la couverture ;
- Les antennes paraboliques qui ne sont pas de petites tailles ou de teintes sombres ou transparentes ;

2.2 Clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, Forme et matériaux

sont interdits :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres en limite séparative ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 mètres en limite sur rue ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe ;
- Les matériaux de récupération, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.

2.3 Abris de jardins et abris à bois,

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 12 m² de surface de plancher limitées à un par îlot de propriété)

sont interdits :

- L'emploi de matériaux de récupération ;
- Les abris réalisés à partir de matériaux autres que le bois ;

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les exploitations agricoles :

- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds et engins nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- 1 aire de stationnement véhicule léger par emploi.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Les arbres existants doivent être conservés et si nécessaire remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.
- Favoriser la biodiversité :
 - Chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
 - La plantation d'espèces invasives est proscrite ;
- Favoriser les apports solaires passifs :
 - Les espèces persistantes sont interdites (notamment en limite Sud) ;
 - Cependant, les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues sont autorisée sur 5 mètres environ.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ah.

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à **0.20 dans les secteurs Ah** pour l'ensemble des constructions autorisées dans ces secteurs.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions, aux infrastructures, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il est autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

ARTICLE A 15: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet

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

- Sans objet

ZONE N

La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle et forestière, non équipée, qu'il convient de protéger en raison de ses qualités paysagères et du caractère des éléments qui la composent, et pour préserver l'équilibre biologique et écologique de la commune.

La zone N intègre également le domaine de la Vallée et ses constructions.

Les secteurs NiA1, NiA2, NiA3 et NiA4 sont situés dans le périmètre du PPRI du Loir.

Le secteur Nca correspond au secteur naturel accueillant ou pouvant accueillir des carrières.

Le secteur Ncc correspond à un secteur identifié comme « coteau calcaire » d'intérêt écologique.

Le secteur NhiA4 correspond au secteur en bordure du Loir ou est implanté le moulin de Chantereine et ses dépendances, il est situé dans le périmètre du PPRI du Loir.

Le secteur Nz est destiné à l'accueil d'équipements de sports, de loisirs et de tourisme de plein air.

Le secteur Nh est destiné à l'accueil d'hébergement de loisirs.

Le secteur NzA1 est situé dans le périmètre du PPRI du Loir.

Les secteurs Nhui, NhuiA1 et NhuiA3 correspondent à un secteur identifié comme « zone humide » d'intérêt écologique.

Le secteur Npn correspond à un secteur identifié comme « prairie naturelle » d'intérêt écologique.

Plusieurs bâtiments sont repérés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ; ils font l'objet de prescriptions particulières (le domaine de la Vallée et le moulin de Chantereine).

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 9 « Aléas d'argiles », page 8 du présent règlement d'urbanisme.

Des dérogations aux articles qui suivent sont possibles pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des articles 6 et 7.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs Nca1A1, Nca1A3, NhiA4, Nl, Nhl et Nla1, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites.

Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sont interdites :

- Les extensions sur les hôtels particuliers ;
- Les constructions neuves hors annexes et abris de jardins.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- Les équipements et ouvrages d'infrastructures, à condition qu'ils soient liés à la gestion des voies d'eaux. Tous les ouvrages admis doivent tenir compte du niveau le plus haut des eaux. Toutes les constructions, clôtures et remblais à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- La réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie ;
- En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient destinés à la lutte contre l'incendie hors zones inondables et/ou zones humides, à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, évitent tout déséquilibre du milieu naturel et sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement ainsi que par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.

Dans le secteur Nhl, seuls sont autorisés les ouvrages, aménagements et constructions liés et nécessaires à l'aménagement d'un secteur d'hébergement de loisirs.

Dans le secteur Nca, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages, installations et travaux liés au fonctionnement de la carrière.

Dans le secteur Nhi, se reporter au règlement du PPRI du Loir.

Dans le secteur NI, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages, installations et travaux liés au fonctionnement du plan d'eau

Dans le secteur Nli, se reporter au règlement du PPRI du Loir.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Les voies en impasse desservant plus de deux habitations sont interdites ; elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons et deux roues non motorisés doivent présenter une largeur minimale de 2.50 m en tout point ;

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible,
- Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée,
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs NcaiA1, NcaiA3, NhiA4 et N/A1, se reporter au règlement du PPRI du Loir.

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

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, préserver les implantations existantes (alignement ou retrait).
- Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées en retrait, avec un minimum de 10.00 m.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2.50 mètres.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, préserver les implantations existantes (alignement ou retrait).
- Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait, dans ce dernier cas, la distance sera au minimum de 2.50 m, pour tout point de la construction.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur au moins une limite séparative, en cas de retrait celui-ci sera de 2.50 m, pour tout point de la construction.
- Dans le secteur Nca, les installations, constructions et ouvrages doivent s'implanter avec un retrait de 10.00 m minimum par rapport à la zone Uv voisine.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs NhiA4 et N/A1, se reporter au règlement du PPRI du Loir.

ARTICLE N 10 – HAUTEURS

Dans l'ensemble des secteurs autorisant des constructions, à l'exception du secteur Nh:

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, préserver les hauteurs existantes.
- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions autorisés dans la zone, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit ;

Dans le secteur Nh, la hauteur maximale des constructions mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

Ne pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis repérés et aux vues sur la vallée du Loir : (matériaux brillants, teintes trop soutenues, criardes...).

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Pour les bardages métalliques (toiture et façade), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier présenté en annexe 2 du présent règlement.

Pour les enduits, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdites.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

2. Dispositions particulières**2.1 Pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, en plus des interdictions figurant au 2.2**

Sont interdits :

- les enduits non-respirants et les placages de pierre ou de matériaux d'imitation hors restauration.
- Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses.
- Le percement de nouvelles portes de garage.

2.2 Pour les autres bâtiments existants à la date d'approbation du PLU :

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse...).
- Les menuiseries non peintes ou non laquées.
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- Les volets roulants posés sur châssis de toit lorsqu'ils dépassent du plan de la toiture ;
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture.

2.3 Pour les nouvelles constructions autorisées dans la zone (annexes) :

sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu (parpaings, briques creuses...);
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel...
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun rouge nuancé ;

2.4 Clôtures, forme et matériaux

sont interdits :

- La démolition des murs traditionnels et portails existants de qualité, repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres en limites séparatives ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 mètres sur rue ;

2.5 Abris de jardins et abris à bois :

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 12 m² de surface de plancher avec un seul par îlot de propriété)

sont interdits :

- Les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun.
- Les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.
- Les matériaux brillants en couverture.

2.6 Abri pour animaux

sont interdits :

- Les constructions autres que celles réalisées en bardage bois avec couverture en bac acier de teinte foncé et d'aspect mat.

2.7 Hébergements de loisirs, secteur Nh_z :

sont interdits :

- L'utilisation de matériaux non biodégradables.
- Les constructions qui ne seraient pas en bardage bois de teinte sombre avec également des couvertures de couleur sombre.
- Les constructions qui ne soient pas entièrement démontables.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour toute création de logement, il doit être aménagé une aire de stationnement pouvant accueillir 2 véhicules.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Favoriser la biodiversité :
 - Chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
 - La plantation d'espèces invasives est proscrite ;
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.

- **Dans les secteurs Nca**, un masque végétal doit être planté en limites avec la zone Uv.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NhiA4 et NÁA1 pour lesquels il est nécessaire de se reporter au règlement du PPRI du Loir.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet

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

- Sans objet

ANNEXES OPPOSABLES

ANNEXE 1 – LISTE DES PROTECTIONS BATIES

Article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, avis de l'ABF pour démolition		
Portés au plan de zonage	document de recommandation en annexe du règlement	Traduction dans les articles du règlement PLU
ensembles groupés historiques		
Centre-bourg	X	Articles 2, 6, 10, 11
Coteau Saint-André et Cave Laurent	X	Articles 2, 6, 10, 11
Le Coudray	X	Articles 2, 6, 10, 11
Les Boissières	X	Articles 2, 6, 10, 11
Caves Lagas	X	Articles 2, 6, 10, 11
La Garellière et Vaucroix	X	Articles 2, 6, 10, 11
GRANDS DOMAINES – Hôtel particulier, communs et annexes diverses et parcs avec murs de clôtures et portail		
La Berthelotière	X	Articles 2, 6, 10, 11 et fiche en annexe
La Vallée	X	Articles 2, 6, 10, 11 et fiche en annexe
Le château du Petit Thouars	X	Articles 2, 6, 10, 11 et fiche en annexe
DOMAINES AGRICOLES HISTORIQUES		
La Procureuserie		Articles 2, 6, 10, 11
Villepoupin		Articles 2, 6, 10, 11
Villechatain		Articles 2, 6, 10, 11
PATRIMOINE HYDRAULIQUE		
Moulin de Chantereine		Articles 2, 6, 10, 11
Ancien lavoir		Articles 2, 6, 10, 11
PATRIMOINE VITICOLE		
La Coopérative		Articles 2, 6, 10, 11

ANNEXE 2 - Nuancier de couleurs (teintes ou approchantes)

* **Bardages métalliques**

- Toitures :
- RAL 8012 : brun rouge
 - RAL 5008 : bleu gris
 - RAL 7022 : gris terre d'ombre

Façades :- dito toitures +

- RAL 1014 : ivoire
- RAL 1015 : ivoire clair, seulement en extension des constructions existantes
- RAL 1019 : gris beige
- RAL 7032 : gris silex
- RAL 6009 : vert sapin
- RAL 6011 : vert réséda

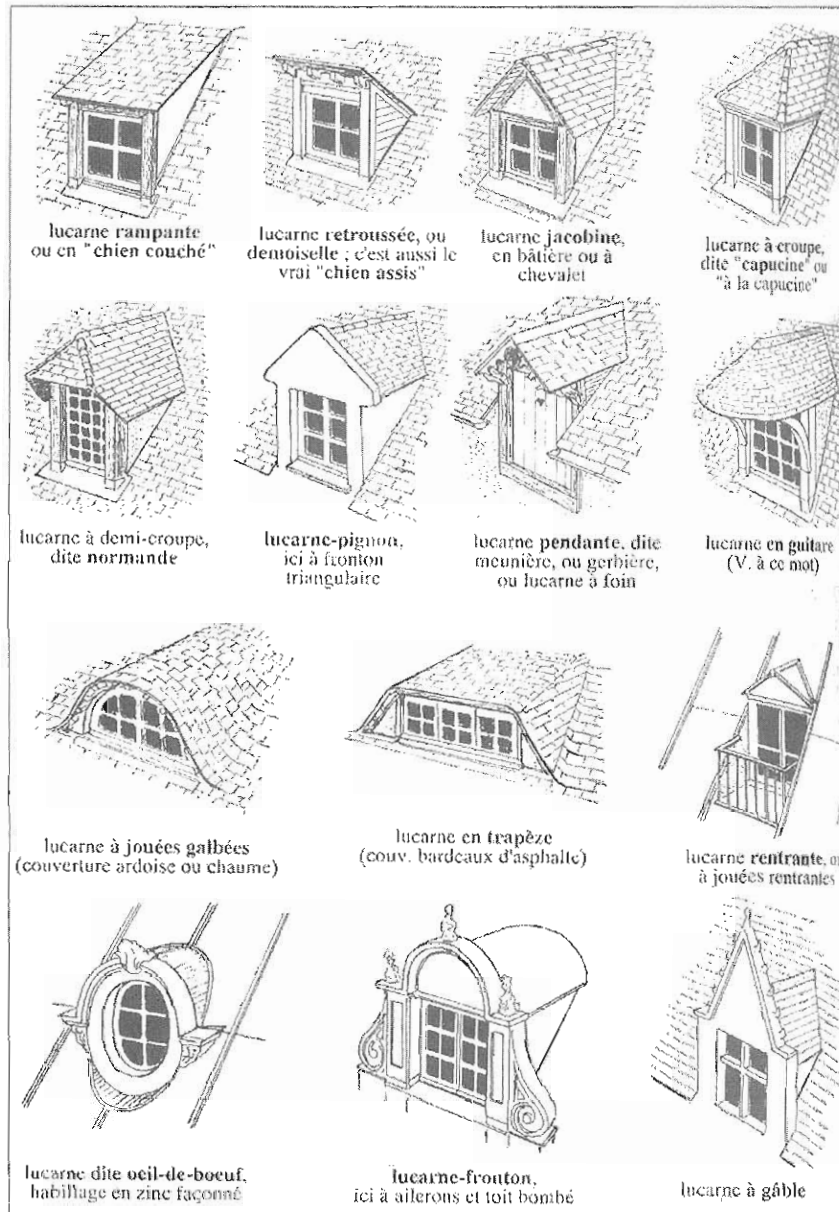
* **Menuiseries et ouvrages en serrurerie**

- RAL 1013 : blanc perle
- RAL 1014 : ivoire
- RAL 9018 : blanc papyrus
- RAL 6021 : vert pâle
- RAL 5024 : bleu pastel
- RAL 3005 : rouge vin
- RAL 6005 : vert mousse
- RAL 5003 : bleu saphir
- RAL 8002 : brun signalisation
- RAL 8012 : brun rouge
- RAL 8016 : brun acajou
- RAL 8019 : brun gris

ANNEXES INFORMATIVES RECOMMANDATIONS

ANNEXE 3

LUCARNES



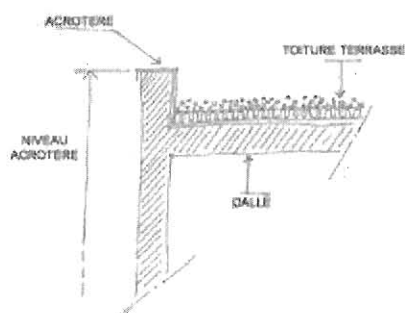
Extrait "Le Petit DICOBAT" édition 2003

ANNEXE 4 : GLOSSAIRE

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

Accès : Correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

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.



Adjonctions : Affouillement : Action de creuser le sol.

Alignement : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

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.

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

Bâtiments annexes : Désignent des constructions liées à une habitation et situées sur la même unité foncière que celle-ci (garage, atelier, buanderie, locaux techniques, ...)

Biomatériaux ou bâtiments biosourcés : Selon le décret du 19 avril 2012 : des matériaux d'origine végétale ou animale peuvent être utilisés lors de la construction de bâtiments. Ces matériaux sont communément qualifiés de «biomatériaux» ou de matériaux «biosourcés» : il s'agit notamment du bois et de ses dérivés, du chanvre, de la paille, de la plume ou de la laine de mouton.

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.

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.

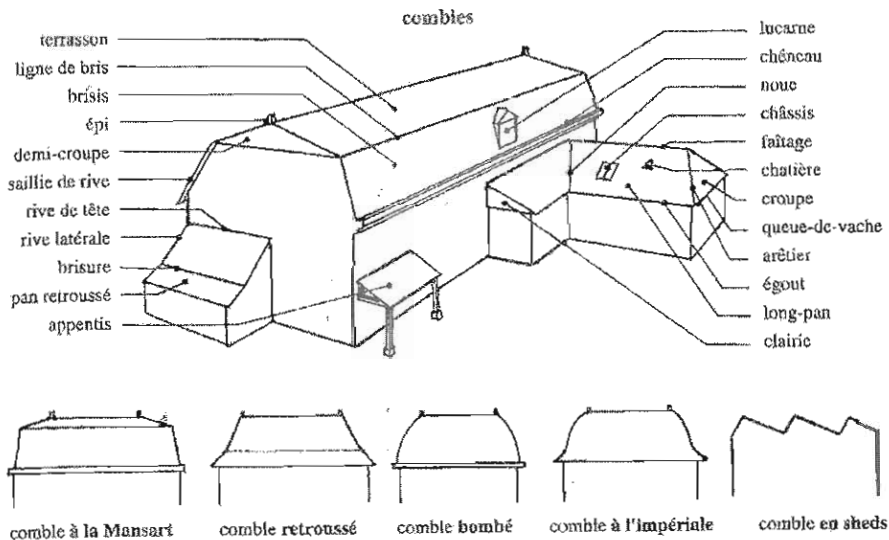
Chemins ruraux : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime. Article L. 161-1 du code de la route.

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



Composteur collectif : Mise à disposition pour un quartier d'habitation de contenants collectifs permettant de déposer les déchets organiques par famille.

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 : Peut constituer une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

Eaux pluviales : Voir fiche technique – cahier de recommandations annexé au présent règlement d'urbanisme.

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 est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code l'urbanisme).

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

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).

Epannelage : 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 : C'est un ajout à une construction existante qui ne peut en aucun cas représenter une surface supérieure à la construction d'origine. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension communique avec la constructions existante, à la différence d'une annexe.

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

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

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

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.

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.

Houppier : Cime d'un arbre qui a été ébranché, à laquelle on n'a laissé qu'un bouquet de tiges.

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

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.

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.

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 (moultures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

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

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.

Ouvrage 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, ...

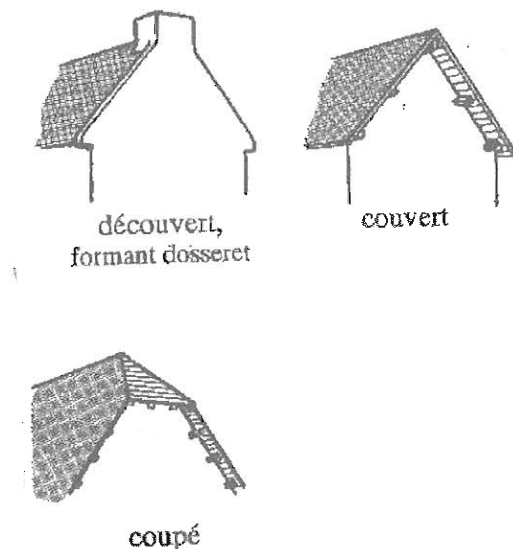
Performances énergétiques : La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de son bâti, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise le confort thermique avec une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées. L'intégration des énergies renouvelables, le solaire thermique et photovoltaïque, la pompe à chaleur, le puits canadien, octroie une performance énergétique meilleure, tout comme les générateurs et chaudières à haut rendement et les émetteurs de chauffage basse température comme le plancher chauffant, ainsi que les dispositifs de régulation et programmation.

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

Unité Fonctionnelle (UF) : C'est l'unité de référence dans l'Analyse de Cycle de Vie. Elle permet d'exprimer les impacts sur un élément représentatif et bien caractérisé d'une construction, pendant une durée de vie prédéterminée (appelée aussi Durée de Vie Typique – DVT).

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.



Source : Dicobat

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

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

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.

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.

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).

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 pergolas ou un préau.

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.

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

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...).