



Commune de **Saint-Ay**



Plan Local d'Urbanisme

4. règlement écrit

Martine RAGEY
Conseil - Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération à la délibération
du conseil communautaire du 29 septembre 2022

Table des matières

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	5
Règles générales	7
Règles relatives au patrimoine bâti à préserver	8
TITRE 2.....	27
RÈGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES	27
REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	28
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	28
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	29
Section 3 – Équipements et réseaux	36
REGLEMENT DE LA ZONE UAm.....	39
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	39
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
Section 3 – Équipements et réseaux	48
REGLEMENT DE LA ZONE UB	50
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	50
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	51
Section 3 – Équipements et réseaux	58
REGLEMENT DE LA ZONE UBm.....	61
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	61
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	62
Section 3 – Équipements et réseaux	70
REGLEMENT DE LA ZONE UI	72
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	72
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	73
Section 3 – Équipements et réseaux	76
REGLEMENT DE LA ZONE UE	78
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	78
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	79
Section 3 – Équipements et réseaux	82
TITRE 3.....	84
RÈGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES À URBANISER	84
REGLEMENT DE LA ZONE AUb.....	85
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	85
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	86
Section 3 – Équipements et réseaux	86
Règles et dispositions applicables à la zone AUi	87
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	87
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	87

Section 3 – Équipements et réseaux	87
RÈGLES ET DISPOSITIONS DE LA ZONE A	88
REGLEMENT DE LA ZONE A	89
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	89
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	90
Section 3 – Équipements et réseaux	94
RÈGLES ET DISPOSITIONS DE LA ZONE N.....	96
REGLEMENT DE LA ZONE N	97
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	97
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	98
Section 3 – Équipements et réseaux	102

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1- Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-AY.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.3, R111.5 à R 111.19 et R111.28 à R111.30 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code.

Sont également et notamment applicables au territoire communal :

- *Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.*
- *Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 101-3, L111.13 et art. L. 121-5 en partie du Code de l'Urbanisme.*
- *Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique*
- *Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme. Créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières, ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexés au dossier du P.L.U.*
- *La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.*
- *Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7*
- *Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.*

Article 3- Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A:

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " **zones N** ".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Peuvent être autorisées en zone N

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Dans les zones A et N, en application des dispositions de l'article R151-35, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme:

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article 6 – Droit de préemption urbain :

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser délimitées par ce plan.

Article 7 – Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Sur la commune de SAINT-AY, les éléments à protéger sont listés en annexe du règlement. Ce sont notamment :

- Des éléments bâtis, que l'on peut étendre, aménager, restaurer à condition de respecter les caractéristiques architecturales, historiques, culturelles qu'ils présentent, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures,
- Des éléments de petit patrimoine à conserver, le cas échéant être déplacé à proximité de la situation initiale (exemple : élargissement nécessaire d'une voie, aménagement d'un carrefour, etc.)
- Des îlots bâtis.

Règles générales

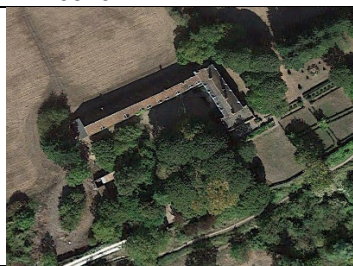
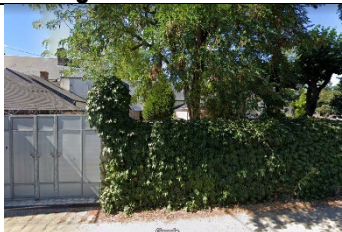
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.
- Ces éléments sont repérés sur le document graphique par un symbole de forme carrée comportant un numéro, ou un contour avec aplat de couleur lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti et planté.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

- Les bâtiments, les ensembles bâtis, et les petits éléments de patrimoine, repérés sur le plan de zonage et comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :
- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
 - utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - Les lucarnes existantes doivent être conservées et les lucarnes créées doivent avoir les dimensions et les caractéristiques de celles existantes.
 - En cas de création de baie, celle-ci doit respecter la composition de la façade :
 - Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.
 - Le ravalement des enduits est réalisé en enduit plein.

Le ravalement des anciennes maçonneries de moellons ou meulières enduits « à pierre vue » n'est autorisé que si l'appareillage des murs a été conçu à l'origine pour recevoir ce type d'enduit ; dans ce cas, l'enduit est réalisé à « joints largement beurrés » sans saillie ni creux, au mortier de chaux grasse teinté dans la masse.
- Les éventuelles extensions devront se faire dans la continuité de la forme originelle du bâti existant (composition en U, orientation des faîtes).
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Liste du patrimoine bâti protégé

1	Mairie	Architecture institutionnelle	
2	Eglise	16 ^{ème} et 17 ^{ème}	
3	Fontaine Rabelais	16 ^{ème}	
4	L'Evêché	16 ^{ème} et 17 ^{ème}	
5	Le Moulin	Ancien moulin sur la RD	
6	Le Rivage	Demeure bourgeoise 19 ^{ème}	
7	La Seigneurie	Demeure bourgeoise 19 ^{ème}	
8	Croquet	Demeure bourgeoise 19 ^{ème}	
9	La Grand'Maison	Demeure 18 ^{ème} / 19 ^{ème}	
10	Le Château de Voisins	18 ^{ème} et 19 ^{ème}	
11	Château de la Herse	17 ^{ème} à 19 ^{ème}	
12	Cour du Pressoir	Murs monumentaux et bord de Loire	

13	14 rue de Voisinas
Architecture à modénature de briques	
15	La Gare
19 ^{ème}	
17	La Bardonnerie
Ancien ensemble fermier restauré	
19	La Chaise
Demeure bourgeoise 19 ^{ème}	
101	37 route d'Orléans
	
103	70 route d'Orléans
	

14	16 rue de Voisinas
La Poste 19 ^{ème}	
16	6 et 8 rue de la Galère
Architecture à modénature de briques	
18	La Pourcillière
Ensemble fermier	
100	27 route d'Orléans
	
102	Maison Neuve
41 route d'Orléans	
104	74 route d'Orléans
	

105	78 route d'Orléans
	
107	100 route d'Orléans
	
109	70 route de Blois
	
111	88 route de Blois
	
113	Belle Croix
	

106	80 route d'Orléans
	
108	14 route d'Orléans
	
110	59 route de Blois
	
112	90 route de Blois
	
114	1 rue de Voisinas
	

Article 8 - Changement de destination des constructions en zones A et N

Selon les enjeux agricoles locaux, le changement de destination au sein de la zone A et N peut être admis (Art.R 151.35. du code de l'urbanisme).

Les bâtiments concernés doivent être identifiés sur le règlement graphique et :

- *présenter un intérêt architectural et patrimonial, avec une authenticité conservée,*
- *ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.*

Il convient donc d'opérer un diagnostic multicritère sur le patrimoine bâti désaffecté du territoire et de croiser enjeux patrimoniaux, agricoles et ceux liés aux risques naturels et technologiques.

En aucun cas, une logique immobilière ne doit prévaloir dans une zone où la constructibilité est très limitée.

Afin de veiller au respect des enjeux agricoles, il est préconisé que le bâtiment :

- *ne soit pas situé sur un siège d'exploitation en activité ni sur un écart où est implanté un siège d'exploitation, pour ne pas compromettre l'activité agricole,*
- *ne soit pas isolé, pour ne pas aggraver le mitage,*
- *soit localisé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances (bâtiment d'élevage, chai, station arboricole...).*

Les aspects architecturaux pourront également être encadrés afin d'éviter les dérives : emprise minimum au sol (100 m² par exemple), pas de surélévation, conservation des éléments architecturaux identitaires.

Enfin, l'affectation privilégiée sera l'habitation ou l'hébergement de type gîtes ou chambres d'hôtes. *Les nouvelles constructions ou les extensions de constructions existantes à caractère artisanal, industriel et commercial ne sont pas autorisées en zone A et N.*

Article 9– Permis de démolir

Le permis de démolir pourra être refusé ou soumis à prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre une construction présentant une architecture traditionnelle.

Article 10 – Règlement des lotissements

Les dispositions de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme :

L 442-9 - Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 47 (V)

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. »

Article 11– Destinations et sous-destinations des constructions (arrêté du 10/11/2016)

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitations agricoles :	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitations forestières :	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
HABITATIONS	Logements :	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergements :	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie. Les résidences pour personnes âgées, les maisons de retraite, sont d'intérêt collectif.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanats et commerces de détail :	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restaurations :	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerces de gros :	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergements hôteliers et touristiques :	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma :	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle :	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs :	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public :	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industries :	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôts :	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureaux :	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centres de congrès et d'exposition :	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Article 12 – Palettes de teintes / enduit / menuiseries

PALETTE GÉNÉRALE POUR LA COLORATION DOMINANTE DE LA FAÇADE :
PAREMENT, SOUBASSEMENT ET MODÈNATURES



PALETTE GÉNÉRALE POUR LA COLORATION DOMINANTE DE LA FAÇADE :
MENUISERIES, FERRONNERIES



Les références indiquées sont celles de la codification de la norme RAL.

Article 13 - Les clôtures

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité.
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

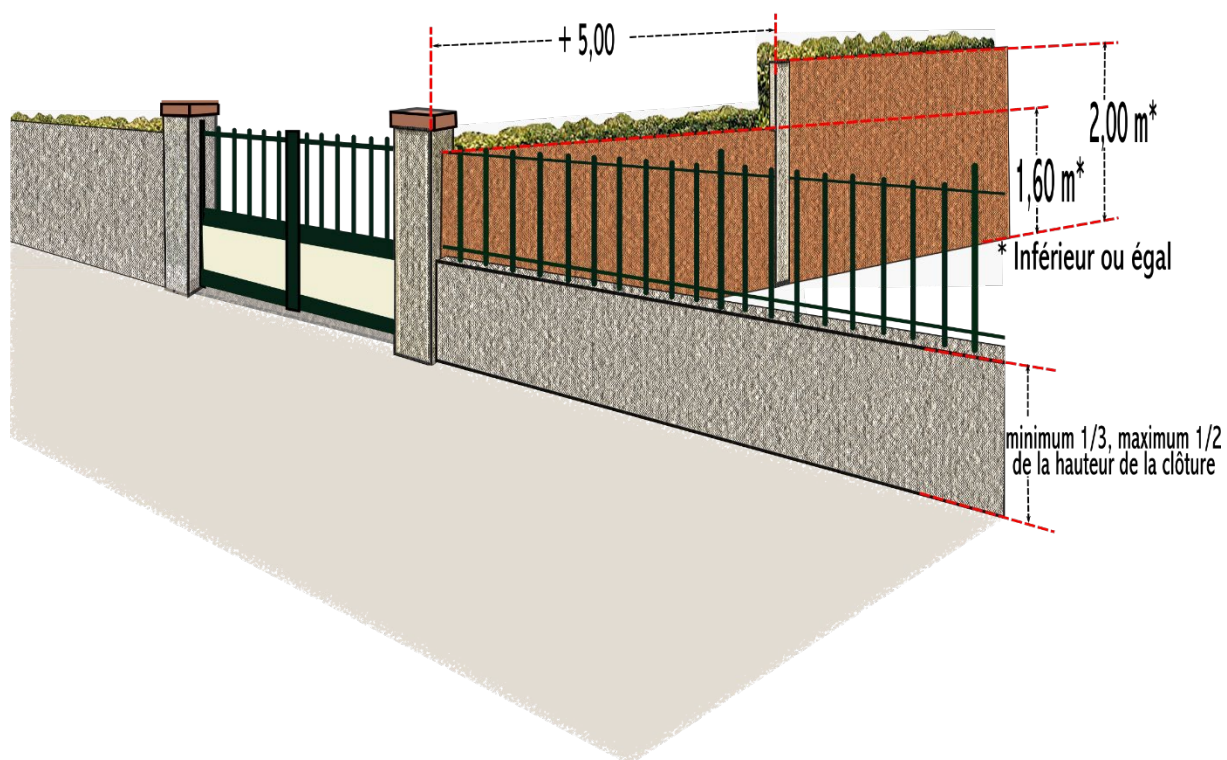
Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les clôtures doivent respecter la hauteur et la composition prévue dans chaque zone par le règlement. En particulier pour les zones UA- UAm- UB- UBm- AUb, l'édification des clôtures respectera les indications écrites du règlement et celles représentées sur les schémas ci-après.





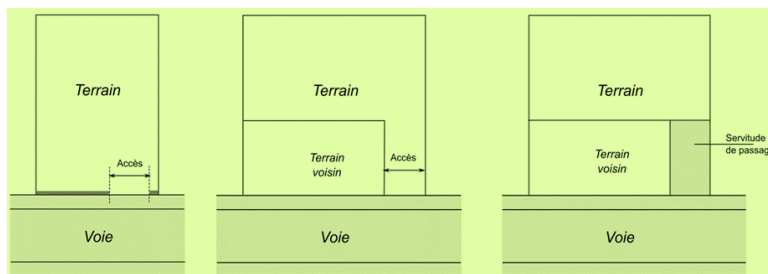
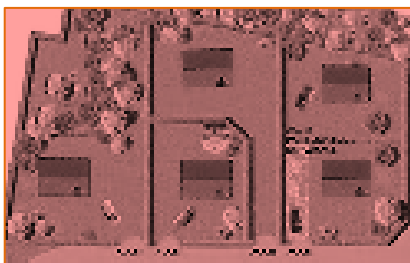
ARTICLE 14 – ÉDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

Article 15– Définitions

Accès

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



Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles, etc., pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Caravanes-camping-car

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de

mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

En vue de sa future utilisation, une caravane peut être entreposée sur le terrain de la résidence principale de son propriétaire. Cela comprend également le fait qu'elle soit stationnée dans un garage ou une remise.

Cependant, lorsque le terrain est nu et que le stationnement de la caravane dure plus de 3 mois, le propriétaire devra déposer une déclaration préalable en mairie.

Le camping-car est légalement considéré comme une caravane.



Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération, et des substitutions d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Complexe hôtelier

On nomme complexe hôtelier ou Resort en anglais, un hôtel qui offre à sa clientèle des activités de loisirs en plus de l'hébergement. Ces activités peuvent être de nature sportive ou de détente. Le complexe hôtelier doit alors posséder des installations de types golf, spa, salle de sport ou encore piscine. Dans les pays anglo-saxons, et plus récemment en France, ce type de prestations est signifié par l'extension « resort » au nom de l'hôtel.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature.

Couleur primaire

Une couleur est dite primaire si elle n'est pas obtenue par le mélange d'autres couleurs contrairement aux couleurs secondaires, tertiaires ou aux différentes nuances qui existent.

Les couleurs primaires sont à la base de toutes les couleurs, ce sont le bleu, le jaune et le rouge. La diversité des nuances dépend des mélanges et des différents dosages réalisés.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Dépôt nécessaire à l'activité exercée

Peuvent être mis en dépôt :

- les marchandises (produits finis) destinées à la vente de détail, stockées hors magasin
- les matières premières destinées à une transformation artisanale.

Dans les deux cas, il s'agit de vente en circuit court.

Emplacement Réservé :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Emprise au sol

Art. R.* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Eoliennes

Pour une éolienne dont le mât et la nacelle ne dépassent pas 12 m de hauteur, le permis de construire n'est pas requis, mais une déclaration de travaux est requise:

« Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé...

...Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres » (code de l'urbanisme art R421-2).

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique).

Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc.).

Espaces boisés classés

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il reste porteur de C.O.S., dans le cas de convention signée avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, en revanche, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural. Dans le cas d'associés, la demi-surface minimale d'installation (SMI) est multipliée par le nombre d'associés. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.37 du code de l'urbanisme.

Impasse

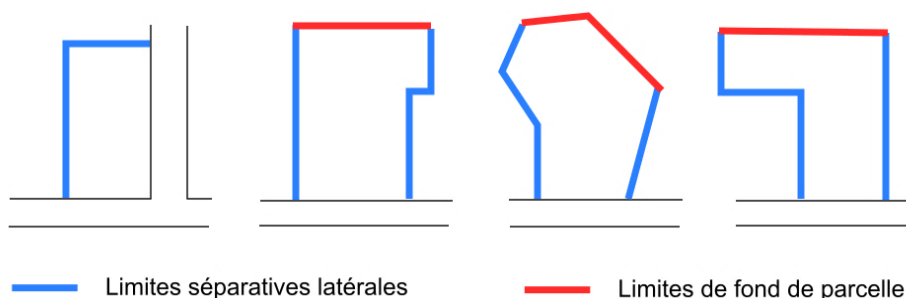
Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à enregistrement, déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limites séparatives, limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une **limite latérale** est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une **limite de fond de parcelle** est la limite opposée à la voie.



Lotissement art. L442-1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarne

Une lucarne est une fenêtre verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou permettre l'accès au comble.



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



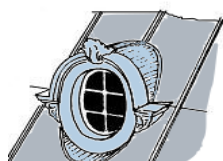
lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



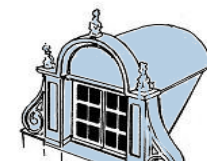
lucarne en trapèze
ou rampante à jouées biaisées
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes



lucarne dite œil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

Reconstruction à l'identique (article L111-15 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Remise

Local servant à abriter des voitures ou à ranger des outils.

Résidence mobile de loisirs

Selon les dispositions de l'article R111-41 du code de l'urbanisme, les résidences mobiles de loisirs sont des véhicules terrestres habitables, destinés à une occupation temporaire de loisir, qui conservent des moyens de mobilité permettant de les déplacer par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Elles ne peuvent être installées que dans les parcs résidentiels de loisirs aménagés à cet effet, dans les terrains de camping régulièrement créés et dans les villages de vacances à hébergement léger au sens du code du tourisme.

Servitude au titre de l'article L151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Surface de plancher

Art. R. 111-22. Du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Stationnement de caravanes :

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs :

R421-23 (d) : doivent être précédés d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j)

Lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an :

Sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Toiture -terrasse

L'inclinaison nécessaire à l'écoulement des eaux de ruissellement ne range pas la toiture terrasse dans la catégorie des toitures avec pan incliné

La toiture-terrasse constitue la couverture du bâtiment, et est inaccessible sauf pour l'entretien



Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voirie

L'emprise est la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier (L'usage est l'action de se servir de quelque chose.). Il inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement).

L'assiette est la partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus). Les terrains inutilisés sont qualifiés de délaissés.

La chaussée est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation ;

Article 16–Dispositions du code civil : rappels

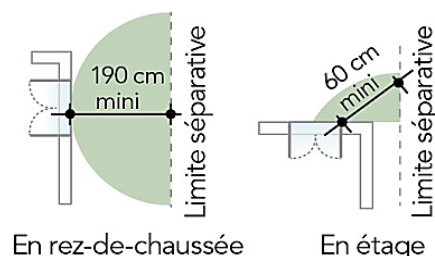
Les indications ci-après sont générales et ne peuvent en aucun cas dispenser de la consultation détaillée des textes et/ou d'un professionnel compétent.

Vue droite et vue oblique

En matière de vue, le Code civil (articles 678 et 679) fait la différence entre :

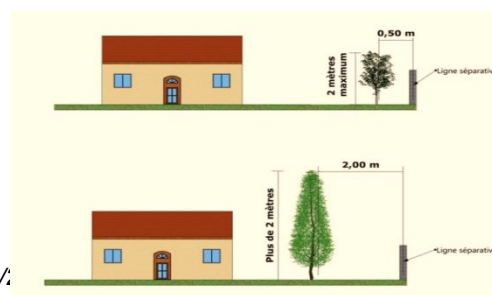
- La « vue droite » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin sans avoir ni à se pencher, ni à tourner la tête à droite ou à gauche.
- La « vue oblique » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin en se plaçant en biais ou en tournant la tête à droite ou à gauche. Il ne s'agit pas d'une vue directe comme dans le cas de la vue droite, mais d'une vue latérale.

Vous ne pouvez ouvrir une vue droite à moins de 1,90 mètre de la limite séparative et à moins de 0,60 mètre en cas de vue oblique.



Les distances de plantations

A défaut d'usage ou de coutume, ce sont les règles du Code civil qui s'imposent. Les arbres et arbustes doivent pousser à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative s'ils ont une hauteur supérieure à 2 m, et à une distance de 50 cm si leur hauteur est inférieure à 2 m (la distance se calcule du centre de l'arbre jusqu'à la limite séparative (article 671 du code civil))



TITRE 2

RÈGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est constituée des zones et secteurs suivants :

ZONE	SECTEURS	
UA	Zone urbaine correspond au centre ancien	
	UAm -	
UAm	Zone urbaine correspondant au centre ancien, concernée par la protection au titre des monuments historiques. Comprend le secteur UAmc où s'appliquent des dispositions particulières	
UB	Zone urbaine d'extension du bourg. Comprend le secteur UB6 où s'appliquent des dispositions particulières	
UBm	Zone urbaine d'extension du bourg, concernée par la protection au titre des monuments historiques	
UI	Zone urbaine à vocation d'activité	
UE	Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif	
	UEc : secteur accueillant le collège départemental	
	UEs secteur accueillant la station d'épuration des eaux usées	

REGLEMENT DE LA ZONE UA

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Article UA.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UA2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article UA.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UA.I-2.1) Sont limitées les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m² par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.
- En zone UA, hormis dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute opération de construction de trois logements et plus, une densité comprise entre 20 à 25 logements/ha doit être respectée,
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation.
- En dehors des terrains aménagés, les caravanes doivent être entreposées dans les remises, sous auvents ou carports édifiés sur le terrain de résidence de l'utilisateur.

UA.I-2.2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis, et des îlots, à protéger ou mettre en valeur, sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux.

Article UA- I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

La destination privilégiée de la zone UA est le logement et l'hébergement. Y sont admises les destinations de commerces, activités de service, équipements publics et bureau, sous réserve que l'activité concernée ne soit pas source de nuisances pour le voisinage et l'environnement. Les projets intégreront des typologies de logements permettant de répondre à la mixité sociale et au parcours résidentiel.

Les opérations nouvelles devront permettre de maintenir le taux de logement social de la commune soit 6 % du parc de logement.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Article UA II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UA.II- 1.1 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition peut ne pas être respectée, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA.II-1.2 : Hauteur des constructions maxi/mini

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
 - a) La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 11 m.
 - b) La hauteur des constructions annexes, non accolées à la construction principale et mesurant au plus 10 m² d'emprise au sol ne doit pas dépasser 2,50 m.
 - c) La hauteur des autres constructions annexes, y compris celles de plus de 10 m² d'emprise au sol, ne doit pas dépasser 5 m.
 - d) La hauteur des constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 8 mètres, acrotère compris.
 - e) La hauteur des bâtiments d'intérêt collectif, ne doit pas dépasser 12 m.
- 2) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

UA.II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, ou en respectant un retrait d'au moins 5 m.
- 2) Les constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 10 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en retrait de l'alignement, et au-delà de la façade arrière de ladite construction principale.

UA.II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou en respectant un retrait d'au moins 3 m. Ce retrait est porté à 2 m pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale.

Article UA.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour l'ensemble des constructions, la palette de couleurs autorisées pour les menuiseries et portails, d'une part, et les façades d'autre part est celle élaborée par le Pays Loire Beauce complétée (article 12 des dispositions générales). Il s'agit de la coloration dominante.

UA.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

Les modes de couverture sont :

- La tuile plate ou d'aspect plat petit moule à raison d'au moins 16 unités au m². Les teintes font référence à la Charte du Pays Loire Beauce. Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues.
- L'ardoise en pose droite.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat de teinte ardoise.
- Les constructions annexes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.
- Pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, est interdit l'usage de la tôle ondulée ou laquée.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.

d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 20°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Pour les constructions annexes de moins de 10 m², situées en cœur d'îlots, Il n'est pas fixé de règles concernant la pente de toit.

- Les toitures cintrées sont admises :

- pour les abris voiture et camping-car
- pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont :

- Les lucarnes :

- Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
- Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
- Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de surélévation de la construction.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.

- Les châssis de toit :

Il n'est pas fixé de règles.

UA II-2.2) Les façades

a) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit.
- Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).
- A l'exclusion des vitrines, les ouvertures créées sont plus hautes que larges. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de construction ne donnant pas sur le domaine public.
- Les volets roulants à coffrage extérieur sont interdits.

UA II-2.3) Les clôtures – (se référer également à l'article 13 des dispositions générales).

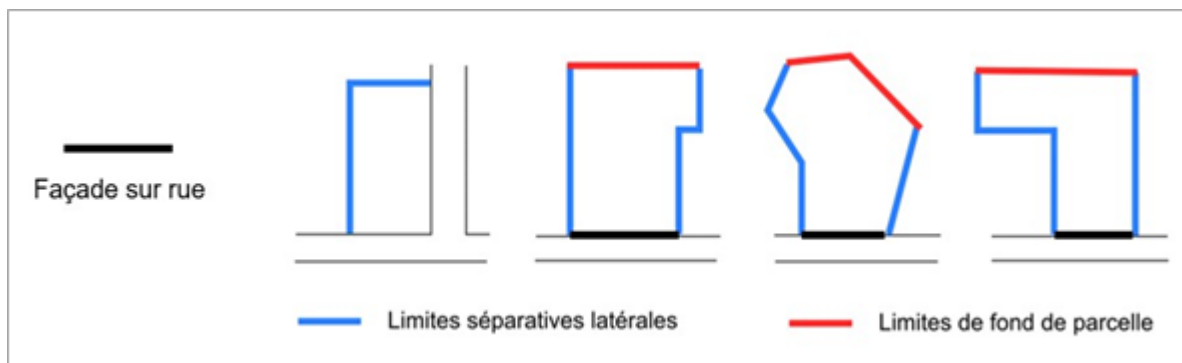
Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Les murs existants seront conservés et restaurés, conformément aux teintes et finitions initiales.

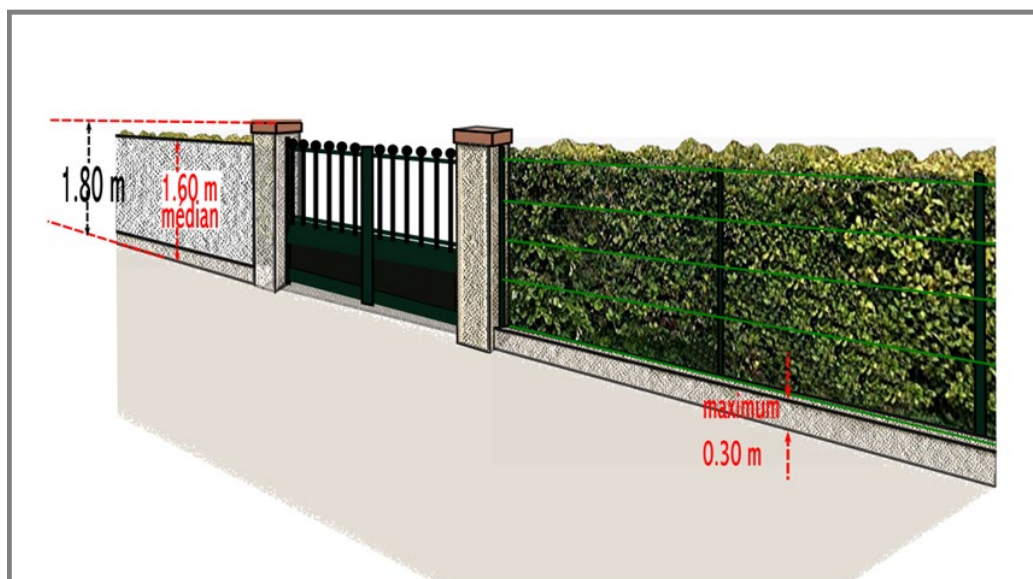
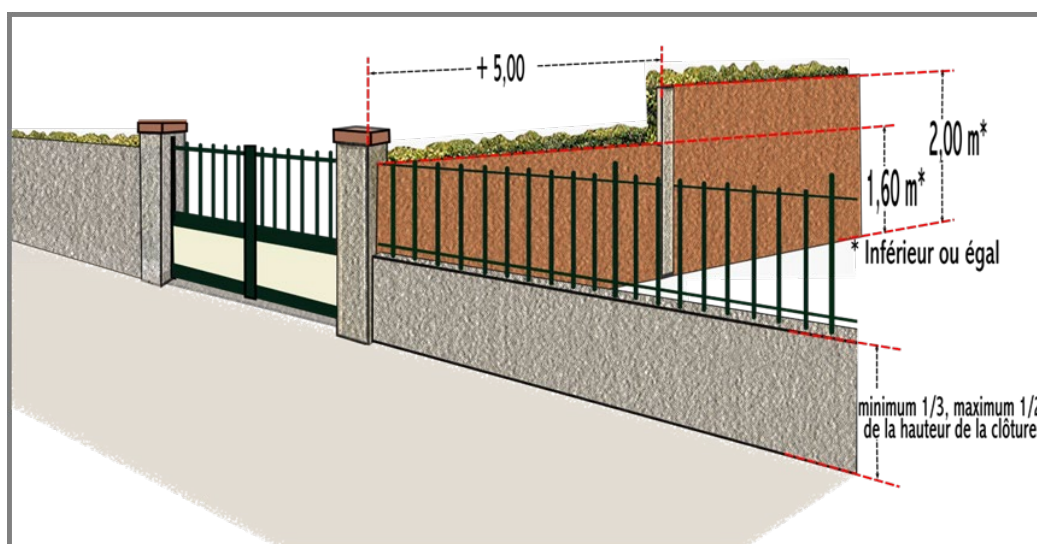
Toutes les clôtures sont doublées d'une haie vive, composée d'arbustes tels que : aubépine, noisetier, charme commun, prunellier, houx...à l'exclusion des conifères.

En cas d'extension d'une clôture non conforme aux règles suivantes, d'autres dispositions pourront être autorisées.



a) Dispositions applicables aux clôtures sur rue:

- La hauteur des clôtures est mesurée au point médian.
- Elle est fixée au maximum à 1,60 m, et en aucun point la clôture ne peut dépasser 1,80m.



- Les clôtures sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret représentant le 1/3 ou la 1/2 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un grillage, d'une grille, ou de lames verticales.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
- Le portail a la même hauteur que la clôture.
- Les piliers et poteaux de clôture ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur de la clôture.

b) Dispositions applicables aux clôtures sur limites séparatives.

- La hauteur maximum des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 m.
- Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales ne doivent pas être plus hautes que les clôtures situées en façade sur rue, sur 10 m après le point de jonction.
- Les clôtures sur limite séparative sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.

Les plaques béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol, sont admises en soubassement des clôtures grillagées.

 - soit par un grillage.
 - soit par des panneaux pleins en bois ou matériau composite.

UA II-2.4) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires doivent être implantés uniquement sur les constructions.

En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture,

La création de fenêtres de toit peut être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble,

La superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

UA II-2.5) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets.

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

Article UA II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables

Elles occuperont à minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 200 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression doit être compensée par des plantations présentant des caractéristiques analogues, notamment de développement.

Article UA II-4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

UA II-4.1 : Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes

■ Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

■ Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

■ Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

■ Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

■ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UA II-4.2 : Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.
- Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : à minima une place pour 10 employés.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UA III-1) Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

- Voirie

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers ;
Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Présenter les dimensions suivantes :
 - Largeur minimale de 4,50 mètres pour la chaussée ;
 - Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de la commune.
Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :
 - Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;

- Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

– **Accès**

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir qu'un maximum de 2 lots et/ou de 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie est obligatoire.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En outre, dans les secteurs à vocation d'OAP sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Article UA III-2 : Desserte par les réseaux

UA III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

UA III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

UA III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

UA III-2.4) Desserte électrique et en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UA III-2.5) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE UAm

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sous réserve des dispositions du PPRI

Article UAm.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UAm2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article UAm.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UAm.I-2.1) Sont limitées les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m² par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.
- En zone UAm, hormis dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute opération de construction de trois logements et plus, une densité comprise entre 20 à 25 logements/ha doit être respectée,
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation.
- En dehors des terrains aménagés, les caravanes doivent être entreposées dans les remises, sous auvents ou carports édifiés sur le terrain de résidence de l'utilisateur.

UAm.I-2.2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis, et des îlots, à protéger ou mettre en valeur, sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux.

Article UAm- I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

La destination privilégiée de la zone UAm est le logement et l'hébergement. Y sont admises les destinations de commerces, activités de service, équipements publics et bureau, sous réserve que l'activité concernée ne soit pas source de nuisances pour le voisinage et l'environnement. Les projets intégreront des typologies de logements permettant de répondre à la mixité sociale et au parcours résidentiel.

Les opérations nouvelles devront permettre de maintenir le taux de logement social de la commune soit 6 % du parc de logement.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Article UAm II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UAm.II- 1.1 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition peut ne pas être respectée, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il n'est pas fixé de règles en UAmc.

UAm.II-1.2 : Hauteur des constructions maxi/mini

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
 - a) La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 11 m.
 - b) La hauteur des constructions annexes, non accolées à la construction principale et mesurant au plus 10 m² d'emprise au sol ne doit pas dépasser 2,50 m.
 - c) La hauteur des autres constructions annexes, y compris celles de plus de 10 m² d'emprise au sol, ne doit pas dépasser 5 m.
 - d) La hauteur des constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 8 mètres, acrotère compris.
 - e) La hauteur des bâtiments d'intérêt collectif, ne doit pas dépasser 12 m.
- 2) La hauteur minimum est fixée à 8 m, les constructions comportant au moins 2 niveaux.
- 3) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

UAm.II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

a) En secteur UAmc

Il n'est pas fixé de règles.

b) Dans le reste de la zone :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, ou en respectant un retrait d'au moins 5 m.

Les constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 10 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en retrait de l'alignement, et au-delà de la façade arrière de ladite construction principale.

UAm.II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En secteur UAmc

Il n'est pas fixé de règles.

b) Dans le reste de la zone

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur au moins une des limites séparatives latérales.
 - sur les autres limites séparatives ou en respectant un recul d'au moins 3 m.
- Les constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être implantées sur limite séparative ou en respectant un retrait d'au moins 2 m.

Article UAm.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour l'ensemble des constructions, la palette de couleurs autorisées pour les menuiseries et portails, d'une part, et les façades d'autre part est celle élaborée par le Pays Loire Beauce complétée (article 12 des dispositions générales). Il s'agit de la coloration dominante.

UAm.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

- La tuile plate en terre cuite, petit moule à raison de 22 unités au m² au moins. Les teintes font référence à la Charte du Pays Loire Beauce. Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues.
- L'ardoise naturelle, rectangulaire en pose droite.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat de teinte ardoise.
- Les constructions annexes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.
- Pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, est interdit l'usage de la tôle ondulée ou laquée.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faîtage est supérieure à 10 m. La toiture doit s'arrêter au nu du mur pignon.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.

d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 25°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Pour les constructions annexes de moins de 10 m², situées en cœur d'îlots, Il n'est pas fixé de règles concernant la pente de toit.
- Les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris voiture et camping-car
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont :

- Les lucarnes :
 - Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
 - Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
 - Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de surélévation de la construction.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
 - La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.

- Les châssis de toit :

Les châssis sont implantés dans les versants de toiture ne donnant pas sur rue, et sont encastrés dans l'épaisseur de la toiture. Ils sont plus hauts que larges.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de 2 châssis distants de 3 m minimum. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

UAm II-2.2) Les façades

a) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit.
- Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.
- Les enduits recouvrant les maçonneries sont talochés et/ou grattés. Les matériaux et les techniques employés, notamment les enduits, doivent être adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).
- A l'exclusion des vitrines, les ouvertures créées sont plus hautes que larges. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de construction ne donnant pas sur le domaine public.
- Les volets extérieurs en bois peint sont d'une seule couleur de ton sobre (gris, blanc cassé, vert foncé, brun rouge, bleu gris), à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux (barres sans écharpes) ou de type « persienne à la française »
- Les pentures sont peintes de même ton que les volets.
- Les menuiseries en aluminium sont autorisées avec un nuancier analogue à celui des menuiseries en bois.
- Les persiennes métalliques sont peintes dans le ton de l'enduit de façade.
- Les volets roulants à coffrage extérieur et les volets en plastique sont interdits.

UAm II-2.3) Les clôtures

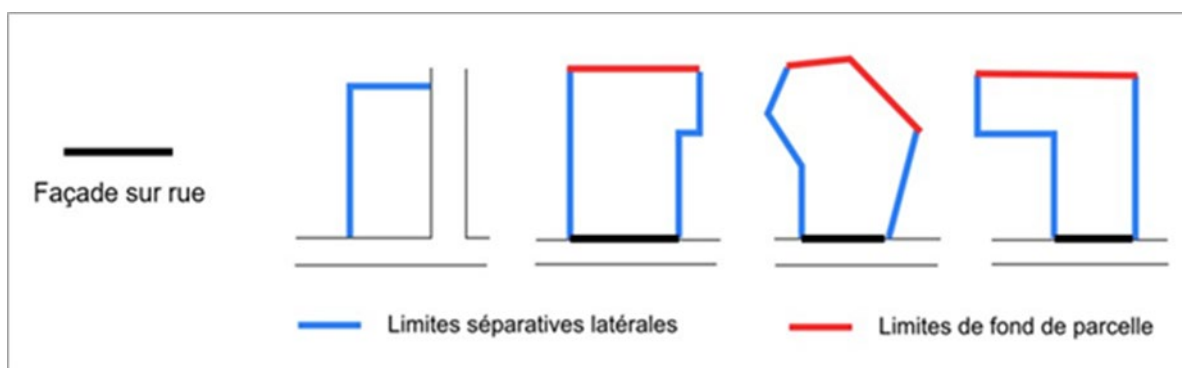
Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.

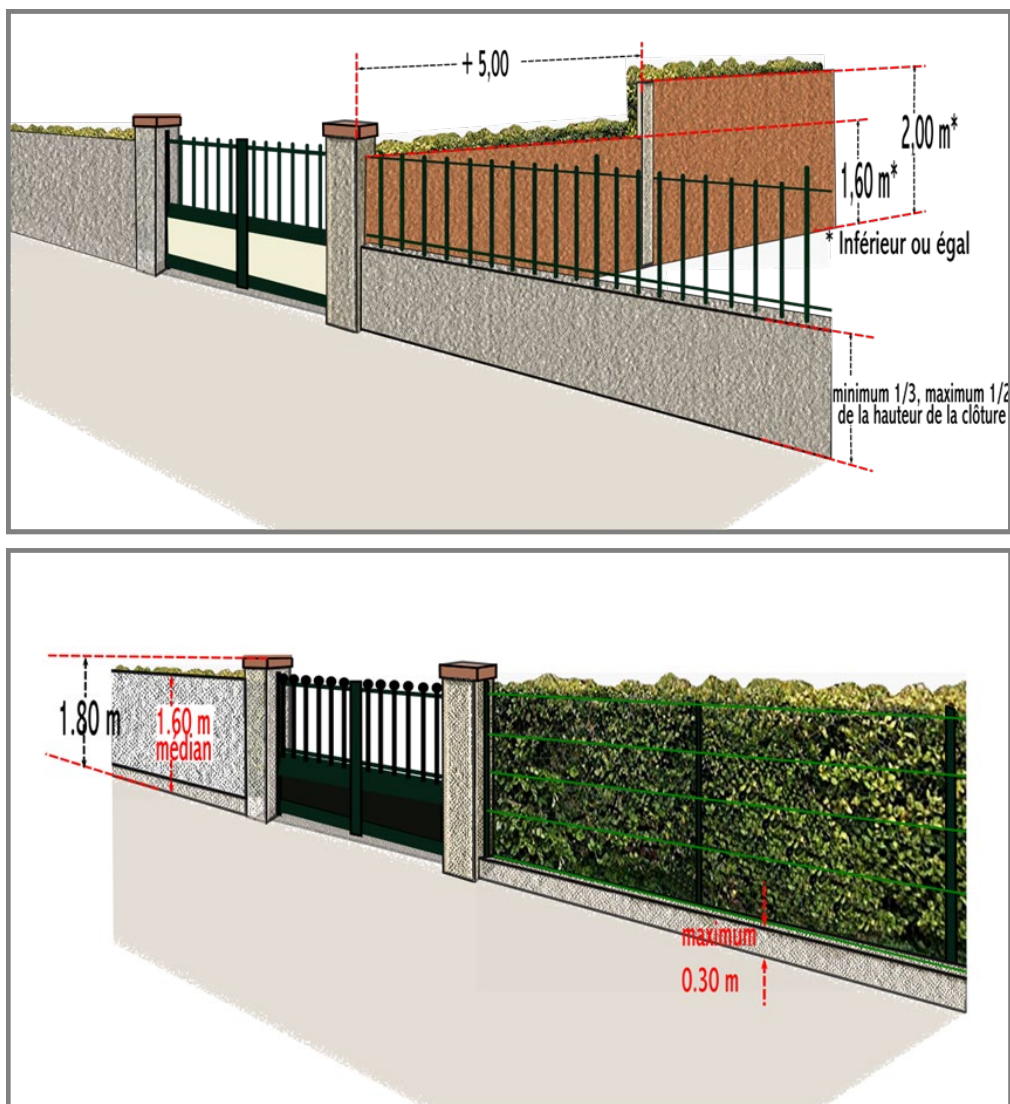
L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Les murs existants seront conservés et restaurés, conformément aux teintes et finitions initiales.

Toutes les clôtures sont doublées d'une haie vive, composée d'arbustes tels que : aubépine, noisetier, charme commun, prunellier, houx...à l'exclusion des conifères.

En cas d'extension d'une clôture non conforme aux règles suivantes, d'autres dispositions pourront être autorisées.





a) Dispositions applicables aux clôtures sur rue:

- La hauteur des clôtures est mesurée au point médian.
- Elle est fixée au maximum à 1,60 m, et en aucun point la clôture ne peut dépasser 1,80m.
- Les clôtures sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret représentant le 1/3 ou la 1/2 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un grillage, d'une grille, ou de lames verticales.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
- Le portail a la même hauteur que la clôture.
- Les piliers et poteaux de clôture ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur de la clôture.

b) Dispositions applicables aux clôtures sur limites séparatives.

- La hauteur maximum des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 m.
- Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales ne doivent pas être plus hautes que les clôtures situées en façade sur rue, sur 10 m après le point de jonction.

- Les clôtures sur limite séparative sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
Les plaques béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol, sont admises en soubassement des clôtures grillagées.
 - soit par un grillage.
 - soit par des panneaux pleins en bois ou matériau composite.

UAm II-2.4) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires doivent être implantés uniquement sur les constructions.

En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture,

La création de fenêtres de toit peut être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble,

La superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

UAm II-2.5) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets.

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

Article UAm II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables

Elles occuperont à minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 200 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression doit être compensée par des plantations présentant des caractéristiques analogues, notamment de développement.

Article UAm II-4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

UAm II-4.1 : Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes

■ Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

■ Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

■ Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

■ Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

■ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UAm II-4.2 : Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.
- Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : à minima une place pour 10 employés.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UAm III-1) Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

- Voirie

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers ;

Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

- Présenter les dimensions suivantes :
 - Largeur minimale de 4,50 mètres pour la chaussée ;
 - Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de la commune.

Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :

- Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;
- Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

- Accès

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir qu'un maximum de 2 lots et/ou de 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie* est obligatoire.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En outre, dans les secteurs à vocation d'OAP sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Article UAm III-2 : Desserte par les réseaux

UAm III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

UAm III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

UAm III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

UAm III-2.4) Desserte électrique et en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UAm III-2.5) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Article UB.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UB2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article UB.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UB.I-2.1) Sont limités les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m² par unité foncière,
- Les constructions à destination de bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m² par unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation.
- En dehors des terrains aménagés, les caravanes doivent être entreposées dans les remises, sous auvents ou carports édifiés sur le terrain de résidence de l'utilisateur.

UB.I-2.2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis, et des îlots, à protéger ou mettre en valeur, sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux.

La commune est concernée par un risque de ruissellement sur le secteur de Montafiland. Des prescriptions adaptées sont édictées à l'article UB 9-3.

Article UB- I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

En zone UB, sont admises les destinations de commerces, activités de service, équipements publics et bureau, sous réserve que l'activité concernée ne soit pas source de nuisances pour le voisinage et l'environnement. Les projets intégreront des typologies de logements permettant de répondre à la mixité sociale et au parcours résidentiel.

Les opérations nouvelles devront permettre de maintenir le taux de logement social de la commune soit 6 % du parc de logement.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Article UB II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UB.II- 1.1 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition peut ne pas être respectée, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UB.II-1.2 : Hauteur des constructions maxi/mini

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
 - a) La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 11 m.
 - b) La hauteur des constructions annexes, non accolées à la construction principale et mesurant au plus 10 m² d'emprise au sol ne doit pas dépasser 2,50 m.
 - c) La hauteur des autres constructions annexes, y compris celles de plus de 10 m² d'emprise au sol, ne doit pas dépasser 5 m.
 - d) La hauteur des constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 8 mètres, acrotère compris.
 - e) La hauteur des bâtiments d'intérêt collectif, ne doit pas dépasser 12 m.
- 2) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- 3) En secteur UB6 ; le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit être à 50 cm au-dessus du niveau du bord de chaussée, le plus proche. Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas cette règle.

UB.II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, ou en respectant un retrait d'au moins 5 m.

- à 20 m au moins de l'alignement de la RD 2152, lorsqu'une marge de recul est indiquée au règlement graphique.
- à 15 m au moins de la limite du chemin de halage, lorsqu'une marge de recul est indiquée au règlement graphique.
- Les constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 10 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en respectant les retraits indiqués ci-dessus et au-delà de la façade arrière de ladite construction principale.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué.

Bandes constructibles principale et secondaire

Les constructions ainsi que les extensions et réhabilitations de constructions existantes sont autorisées à l'intérieur d'une bande constructible principale d'une profondeur de 80 mètres, à compter de l'alignement de la RD 2152, et ce dans le respect des marges de recul exposées ci-dessus.

Au-delà de cette bande constructible principale, il s'agit de la bande constructible secondaire dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des annexes, des extensions limitées, des réhabilitations et des surélévations des constructions existantes.

UB.II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou en respectant un retrait d'au moins 3 m. Ce retrait est porté à 2 m pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale.

Article UB.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour l'ensemble des constructions, la palette de couleurs autorisées pour les menuiseries et portails, d'une part, et les façades d'autre part est celle élaborée par le Pays Loire Beauce complétée (article 12 des dispositions générales). Il s'agit de la coloration dominante.

UB.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

- La tuile plate ou d'aspect plat. Les teintes font référence à la Charte du Pays Loire Beauce, complétée par la teinte anthracite. Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues.
- L'ardoise en pose droite.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat de teinte ardoise.
- Les constructions annexes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.
- Pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, est interdit l'usage de la tôle ondulée ou laquée.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.

d) Composition des toitures des constructions annexes

Dans le reste de la zone.

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 20°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Pour les constructions annexes de moins de 10 m², situées en cœur d'îlots, Il n'est pas fixé de règles concernant la pente de toit.
- Les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris voiture et camping-car
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont :

- Les lucarnes :
 - Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
 - Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de surélévation de la construction.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
 - La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.
- Les châssis de toit :

Il n'est pas fixé de règles.

UB II-2-2.2) Les façades

a) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués :
 - soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.),
 - soit par des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
 - soit recouverts d'un bardage en bois ou en matériau composite
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

UB II-2.3) Les clôtures - (se référer également à l'article 13 des dispositions générales).

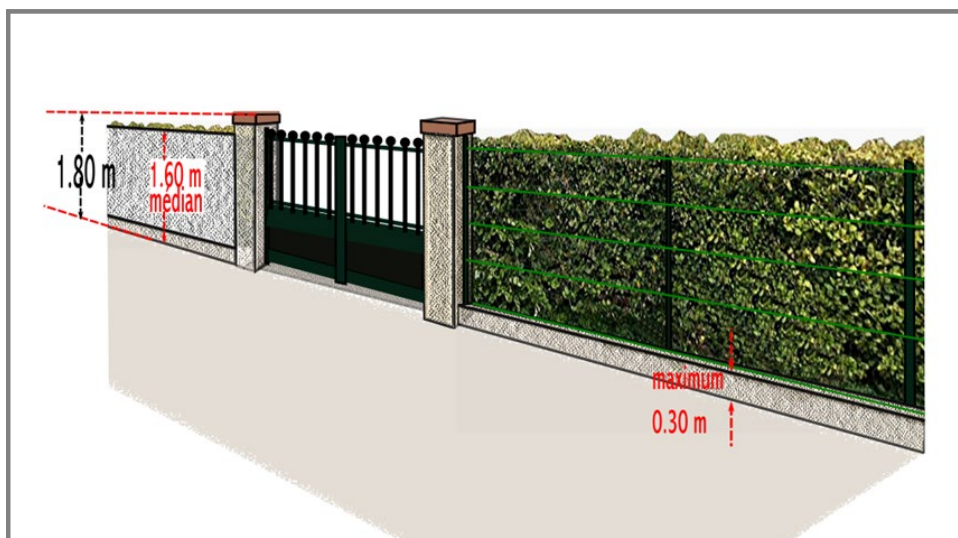
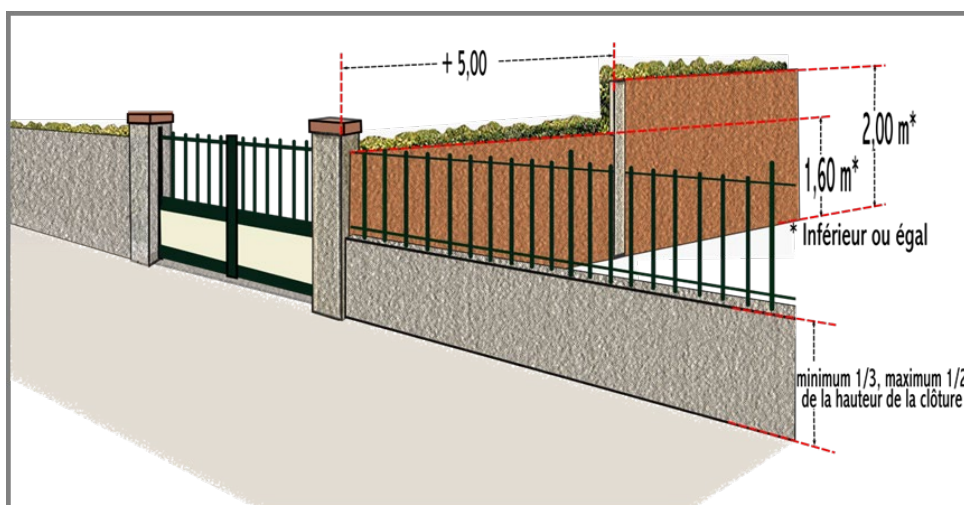
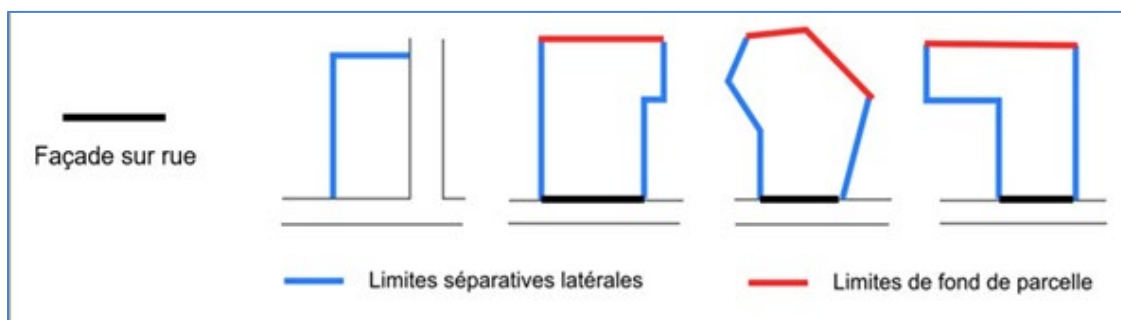
Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Les murs existants seront conservés et restaurés, conformément aux teintes et finitions initiales.

Toutes les clôtures sont doublées d'une haie vive, composée d'arbustes tels que : aubépine, noisetier, charme commun, prunellier, houx...à l'exclusion des conifères.

En cas d'extension d'une clôture non conforme aux règles suivantes, d'autres dispositions pourront être autorisées.



a) Dispositions applicables aux clôtures sur rue:

- La hauteur des clôtures est mesurée au point médian.
- Elle est fixée au maximum à 1,60 m, et en aucun point la clôture ne peut dépasser 1,80m.
- Les clôtures sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret représentant le 1/3 ou la 1/2 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un grillage, d'une grille, ou de lames verticales.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
- Le portail a la même hauteur que la clôture.
- Les piliers et poteaux de clôture ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur de la clôture.

b) Dispositions applicables aux clôtures sur limites séparatives.

- La hauteur maximum des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 m.
- Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales ne doivent pas être plus hautes que les clôtures situées en façade sur rue, sur 5 m après le point de jonction.
- Les clôtures sur limite séparative sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
Les plaques béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol, sont admises en soubassement des clôtures grillagées.
 - soit par un grillage.
 - soit par des panneaux pleins en bois ou matériau composite.

UB II-2.4) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires doivent être implantés uniquement sur les constructions.

En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture.

La création de fenêtres de toit peut être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble,

La superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

UB II-2.5) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets.

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

Article UB II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables

Elles occuperont à minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 200 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression par des plantations présentant des caractéristiques analogues, notamment de développement.

Article UB II-4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

UB II-4.1 : Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes

– Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

– Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

– Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

– Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

– Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UA II-B.2 : Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.
- Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : à minima une place pour 10 employés.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UB III-1) Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

- Voirie

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers ;
Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Présenter les dimensions suivantes :
 - Largeur minimale de 4,50 mètres pour la chaussée ;
 - Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de la commune.
Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :
 - Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;
 - Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des

logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

– **Accès**

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir qu'un maximum de 2 lots et/ou de 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie est obligatoire.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En outre, dans les secteurs à vocation d'OAP sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Article UB III-2 : Desserte par les réseaux

UB III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

UB III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, la construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

UB III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

UB III-2.4) Desserte électrique et en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UB III-2.5) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE UBm

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sous réserve des dispositions du PPRI

Article UBm.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UBm2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article UBm.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UBm.I-2.1) Sont limités les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m² par unité foncière,
- Les constructions à destination de bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m² par unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation.
- En dehors des terrains aménagés, les caravanes doivent être entreposées dans les remises, sous auvents ou carports édifiés sur le terrain de résidence de l'utilisateur.

UBm.I-2.2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis, et des îlots, à protéger ou mettre en valeur, sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux.

Article UBm- I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

En zone UB, sont admises les destinations de commerces, activités de service, équipements publics et bureau, sous réserve que l'activité concernée ne soit pas source de nuisances pour le voisinage et l'environnement. Les projets intégreront des typologies de logements permettant de répondre à la mixité sociale et au parcours résidentiel.

Les opérations nouvelles devront permettre de maintenir le taux de logement social de la commune soit 6 % du parc de logement.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Article UBm II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UBm.II- 1.1 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition peut ne pas être respectée, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

UBm.II-1.2 : Hauteur des constructions maxi/mini

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
 - a) La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 11 m.
 - b) La hauteur des constructions annexes, non accolées à la construction principale et mesurant au plus 10 m² d'emprise au sol ne doit pas dépasser 2,50 m.
 - c) La hauteur des autres constructions annexes, y compris celles de plus de 10 m² d'emprise au sol, ne doit pas dépasser 5 m.
 - d) La hauteur des constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 8 mètres, acrotère compris.
 - e) La hauteur des bâtiments d'intérêt collectif, ne doit pas dépasser 12 m.
- 2) La hauteur minimum est fixée à 8 m, les constructions comportant au moins 2 niveaux.
- 3) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

UBm.II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, ou en respectant un retrait d'au moins 5 m.
- à 20 m au moins de l'alignement de la RD 2152, lorsqu'une marge de recul est indiquée au règlement graphique.

- Les constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 10 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en respectant les retraits indiqués ci-dessus et au-delà de la façade arrière de ladite construction principale.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué.

Bandes constructibles principale et secondaire

- Les constructions ainsi que les extensions et réhabilitations de constructions existantes sont autorisées à l'intérieur d'une bande constructible principale d'une profondeur de 80 mètres, à compter de l'alignement de la RD 2152, et ce dans le respect des marges de recul exposées ci-dessus.
- Au-delà de cette bande constructible principale, il s'agit de la bande constructible secondaire dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des annexes, des extensions limitées, des réhabilitations et des surélévations des constructions existantes.

UBm.II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou en respectant un retrait d'au moins 3 m.

Ce retrait est porté à 2 m pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale.

Article UBm.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour l'ensemble des constructions, la palette de couleurs autorisées pour les menuiseries et portails, d'une part, et les façades d'autre part est celle élaborée par le Pays Loire Beauce complétée (article 12 des dispositions générales). Il s'agit de la coloration dominante.

UBm.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

Les modes de couverture sont :

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

- La tuile plate en terre cuite, petit moule à raison de 22 unités au m² au moins. Les teintes font référence à la Charte du Pays Loire Beauce. Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues.
- L'ardoise naturelle, rectangulaire en pose droite.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat de teinte ardoise.
- Les constructions annexes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.
- Pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, est interdit l'usage de la tôle ondulée ou laquée.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faîtage est supérieure à 10 m. La toiture doit s'arrêter au nu du mur pignon.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.

d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 25°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Pour les constructions annexes de moins de 10 m², situées en cœur d'îlots, Il n'est pas fixé de règles concernant la pente de toit.

Dans le reste de la zone.

Les toitures sont :

- Les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris voiture et de camping-car.
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale).



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont :

- Les lucarnes :
 - Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
 - Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
 - Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de surélévation de la construction.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
 - La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.

- Les châssis de toit :

Les châssis sont implantés dans les versants de toiture ne donnant pas sur rue, et sont encastrés dans l'épaisseur de la toiture. Ils sont plus hauts que larges.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de 2 châssis distants de 3 m minimum. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

UBm II-2.2) Les façades

a) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit.
- Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.
- Les enduits recouvrant les maçonneries sont talochés et/ou grattés. Les matériaux et les techniques employés, notamment les enduits, doivent être adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).
- A l'exclusion des vitrines, les ouvertures créées sont plus hautes que larges. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de construction ne donnant pas sur le domaine public.
- Les volets extérieurs en bois peint sont d'une seule couleur de ton sobre (gris, blanc cassé, vert foncé, brun rouge, bleu gris), à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux (barres sans écharpes) ou de type « persienne à la française »
- Les pentures sont peintes de même ton que les volets.
- Les menuiseries en aluminium sont autorisées sous réserve d'adopter un nuancier identique à celui des menuiseries en bois.
- Les persiennes métalliques sont peintes dans le ton de l'enduit de façade.
- Les volets roulants à coffrage extérieur et les volets en plastique sont interdits.

UBm II-2.3) Les clôtures - (se référer également à l'article 13 des dispositions générales).

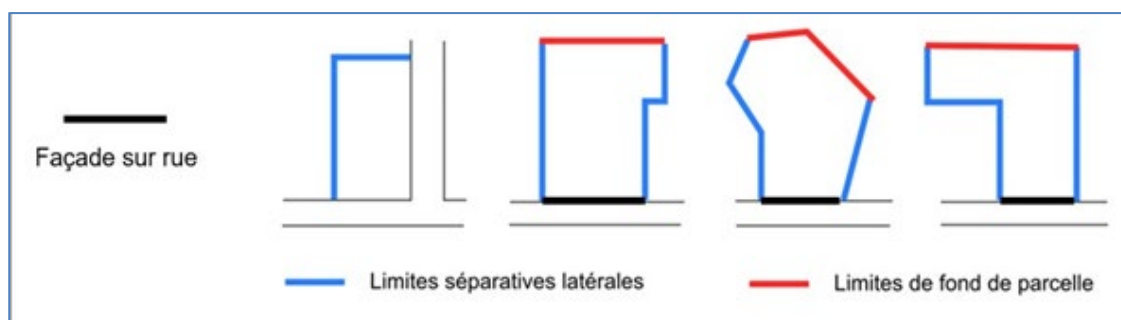
Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.

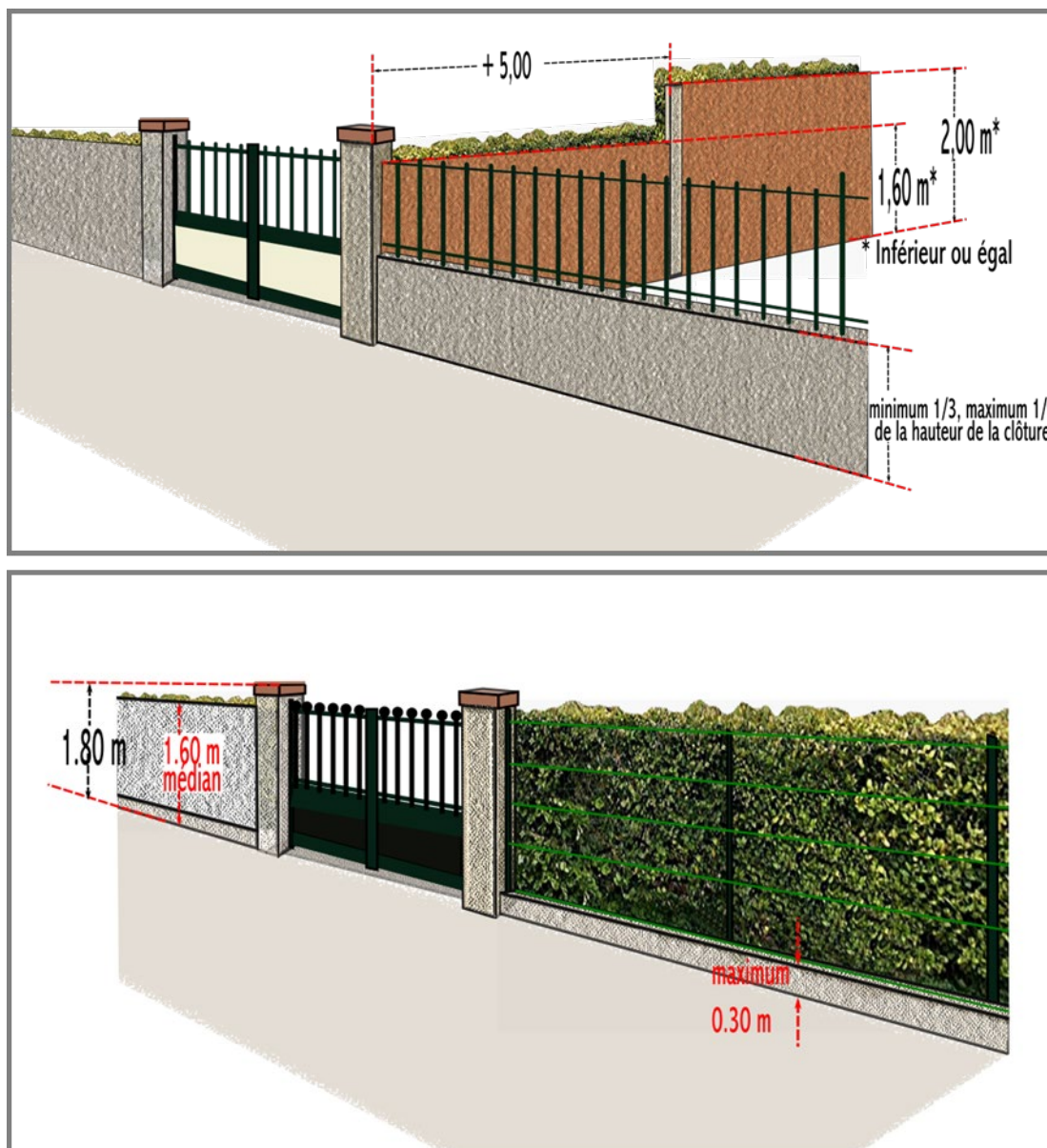
L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Les murs existants seront conservés et restaurés, conformément aux

Toutes les clôtures sont doublées d'une haie vive, composée d'arbustes tels que : aubépine, noisetier, charme commun, prunellier, houx... à l'exclusion des conifères.

En cas d'extension d'une clôture non conforme aux règles suivantes, d'autres dispositions pourront être autorisées.





a) Dispositions applicables aux clôtures sur rue:

- La hauteur des clôtures est mesurée au point médian.
- Elle est fixée au maximum à 1,60 m, et en aucun point la clôture ne peut dépasser 1,80m.
- Les clôtures sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret représentant le 1/3 ou la 1/2 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un grillage , d'une grille, ou de lames verticales.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
- Le portail a la même hauteur que la clôture.
- Les piliers et poteaux de clôture ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur de la clôture.

b) Dispositions applicables aux clôtures sur limites séparatives.

- La hauteur maximum des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 m.

- Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales ne doivent pas être plus hautes que les clôtures situées en façade sur rue, sur 10 m après le point de jonction.
- Les clôtures sur limite séparative sont constituées :
 - soit par un mur en maçonnerie, recouvert d'un enduit de mêmes teinte et finition que celui de l'habitation.
 - soit par un muret bas de 30 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage.
Les plaques béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol, sont admises en soubassement des clôtures grillagées.
 - soit par un grillage.
 - soit par des panneaux pleins en bois ou matériau composite.

UBm II-2.4) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires doivent être implantés uniquement sur les constructions.

En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture,

La création de fenêtres de toit peut être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble,

La superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

UBm II-2.5) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets.

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

Article UBm II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables

Elles occuperont à minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 200 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression doit être compensée par des plantations présentant des caractéristiques analogues, notamment de développement.

Article UBm II-4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

UBm II-4.1 : Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes

– Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

– Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

– Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

– Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

– Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UBm II-4.2 : Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.
- Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : à minima une place pour 10 employés.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UBm III-1) Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

- Voirie

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers ;

Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

- Présenter les dimensions suivantes :
 - Largeur minimale de 4,50 mètres pour la chaussée ;
 - Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.
 - Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de la commune.
- Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :
- Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;
 - Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

- Accès

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir qu'un maximum de 2 lots et/ou de 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie est obligatoire.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En outre, dans les secteurs à vocation d'OAP sur les documents graphiques du règlement, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Article UBm III-2 : Desserte par les réseaux

UBm III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

UBm III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, la construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

UBm III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

UBm III-2.4) Desserte électrique et en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UBm III-2.5) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UI 1-1) : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UI2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les installations classées ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article UI 1-2.1,
- L'habitation sauf les dispositions de l'article UI2,
- Les installations et travaux divers autres que ceux évoqués à l'article UI 1-2.1,

Article UI 1-2) : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UI 1-2.1) : Sont limitées les destinations et sous destinations suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage),
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal de l'activité.
- Les bâtiments à équipements collectifs, cantines, restaurants d'entreprises, locaux sociaux, foyers, logements de passage strictement liés au fonctionnement de la zone ou à celui des établissements,
- Les équipements publics, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.
- En dehors des terrains aménagés, les caravanes doivent être entreposées dans les remises, sous auvents ou carports édifiés sur le terrain de résidence de l'utilisateur.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UI 1-2.2) : Protections, risques, nuisances

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI 2-1 – Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

UI 2-1.1) : Emprise au sol des constructions

En zone UI, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions réalisées avant la date d'approbation du présent règlement. Dans ce cas, l'emprise maximale est portée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

UI 2-1.2) : Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle est fixée à 10 mètres.

Elle peut atteindre 14 m, sous réserve que la construction soit implantée à au moins 30 m de la limite de la zone UB.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

UI 2-1.3) : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

- Les constructions neuves doivent s'implanter à 15 m au moins de l'axe des routes de la Bretagne et rue Gaston Coûté.
- Dans le reste de la zone, les constructions ou les installations ne pourront être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué.

UI 2-1.4) : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour tous les bâtiments, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, les constructions pourront être implantées en limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

La distance est obligatoirement portée à 10 m lorsqu'il s'agit d'un établissement classé pour la protection de l'environnement.

Article UI 2-2) : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UI 2-2.1) : Aspect extérieur

TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures lorsqu'elles seront vues d'une rue, des bâtiments voisins, des terrains des voisins ou de la voie ferrée, doivent être traitées avec le même soin que les parements de la façade. Un soin particulier doit être apporté aux entrées.

FAÇADE

Les matériaux qui, par leur nature, sont en général destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, etc.) ne doivent pas rester apparents.

UI 2-2.2) : Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. S'il en est édifié, elles doivent respecter les conditions suivantes

- Sur voie : mur de soubassement de 0,20 m de hauteur maximale et grillage, le tout ne dépassant pas 2 m de hauteur.
- Sur limites séparatives : même type que sur les voies mais le tout ne dépassant pas 2,50 m de hauteur.
- Sur limites séparatives le long de la voie ferrée : la clôture pourra prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie végétale variée, le tout ne dépassant pas 2,50 m de hauteur

UI 2-2.3) : Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

Ils doivent être implantés uniquement sur les constructions,

Ils sont insérés selon une composition équilibrée s'appuyant sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,

UI 2-2.4 : Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Sauf nécessités techniques liées au type d'activités, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Article UI 2-3) : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

SURFACES ECO-AMENAGEABLES

Elles occuperont à minima, 15 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux et aux extensions de constructions à destination d'activités.

ESSENCES VEGETALES

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Article UI 2-4) : Stationnement

Des espaces suffisants doivent être réservés pour assurer, en dehors des voies livrées à la circulation publique, le stationnement des véhicules. Pour le calcul de ces surfaces, il est tenu compte du nombre de véhicules de livraison de service et des véhicules du personnel. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque lot des dégagements nécessaires au stationnement, aux manœuvres, aux opérations de chargement et de déchargement et aux manutentions, afin qu'il n'en résulte aucun encombrement sur les voies publiques.

Ces stationnements pourront être matérialisés sur les surfaces libres représentant au minimum 40 % de la parcelle.

Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent les constructions et installations nouvelles autorisées ainsi que les changements de destination, sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UI 3-1) – Desserte par les voies publiques ou privées

UI 3-1.1) : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

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

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

UI 3-1.2) : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- L'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- Le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles de plus de 50 mètres de longueur qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

Article UI 3-1.3) : Desserte par les réseaux

a) : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) Assainissement des eaux usées

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré- épurés répondant aux spécifications du règlement d'assainissement de la ville de Saint- Ay et de la réglementation en vigueur des installations classées.

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux prescriptions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux de refroidissement :

Elles seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, mais leur température ne devra pas excéder 20° C et elles devront être exemptées de pollution et de matière de toute nature, décantable ou flottable.

c) Assainissement des eaux pluviales

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214- 1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

Les prescriptions peuvent prendre la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions (gestion prioritaire à la parcelle, bassin d'infiltration, puisard, structures alvéolaires, tous ouvrages dimensionnés, après étude, au regard des spécificités de l'opération et du site concerné.)

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées.

d) Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Les canalisations de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à la construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité sont admis sauf mention contraire. Les servitudes et contraintes relatives à la présence de réseaux de gaz sont détaillées en annexe.

e) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE-I.1) Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage.
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UE2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les installations classées ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article UE2,
- Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux évoqués à l'article UE2,
- Les installations et travaux divers autres que ceux évoqués à l'article UE2.
- Les installations de traitement des eaux usées sauf en secteur UEs.

Article UE-I.2) Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UE I-2.1) Sont limitées les destinations et sous destinations suivantes.

- Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux logements de fonction.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les équipements publics, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- En dehors des terrains aménagés, les caravanes doivent être entreposées dans les remises, sous auvents ou carports édifiés sur le terrain de résidence de l'utilisateur.
- En secteur UEs : Les installations de traitement des eaux usées.
- En secteur UEc le collège départemental.

UE I-2.2) : Protections, risques, nuisances

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE-II-1) Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

UE II-1.1) Emprise au sol des constructions

En zone UE, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions réalisées avant la date d'approbation du présent règlement. Dans ce cas, l'emprise maximale est portée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

UE II-1.2) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus élevé.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

UE II-1.3) Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué.

UE II-1.4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour tous les bâtiments, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, les constructions pourront être implantées en limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

La distance est obligatoirement portée à 10 m lorsqu'il s'agit d'un établissement classé pour la protection de l'environnement.

Article UE II-2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

UE II-2.1) Aspect extérieur

TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures lorsqu'elles seront vues d'une rue, des bâtiments voisins, des terrains des voisins ou de la voie ferrée, doivent être traitées avec le même soin que les parements de la façade. Un soin particulier doit être apporté aux entrées.

FAÇADE

Les matériaux qui, par leur nature, sont en général destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, etc.) ne doivent pas rester apparents.

UE II-2.2 : Les clôtures

Les clôtures doivent respecter les conditions suivantes :

- Sur voie : mur de soubassement de 0,20 m de hauteur maximale et grillage, le tout ne dépassant pas 2 m de hauteur.
- Sur limites séparatives : même type que sur les voies mais le tout ne dépassant pas 2,50 m de hauteur.

En zone UEs : sur limites séparatives le long de la voie ferrée : la clôture pourra prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie végétale variée, le tout ne dépassant pas 2,50 m de hauteur.

UE II-2.3) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils doivent être implantés uniquement sur les constructions,
- En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture,

UE II-2.4) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Sauf nécessités techniques liées au type d'activités, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Article UE II-3) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

SURFACES ECO-AMENAGEABLES

Elles occuperont à minima, 15 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux et aux extensions de constructions à destination d'activités.

MARGE DE REcul

À l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres.

ESSENCES VEGETALES

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Article UE II-4) Stationnement

Des espaces suffisants doivent être réservés pour assurer, en dehors des voies livrées à la circulation publique, le stationnement des véhicules. Pour le calcul de ces surfaces, il est tenu compte du nombre de véhicules de livraison de service et des véhicules du personnel. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque lot des dégagements nécessaires au stationnement, aux manœuvres, aux opérations de chargement et de déchargement et aux manutentions, afin qu'il n'en résulte aucun encombrement sur les voies publiques.

Ces stationnements pourront être matérialisés sur les surfaces libres représentant au minimum 40 % de la parcelle.

Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent les constructions et installations nouvelles autorisées ainsi que les changements de destination, sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UE III-1)– Desserte par les voies publiques ou privées

UE III-1.1) Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme.

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

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

UE III-1.2) Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- L'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- Le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles de plus de 50 mètres de longueur qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

Article UE-III-2) Desserte par les réseaux

UE III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

UE III-2.2) Assainissement des eaux usées

L'assainissement collectif a été transféré à la Communauté de communes de Terres Val de Loire depuis le 1^{er} janvier 2018. L'assainissement non collectif est de la compétence communale.

Eaux résiduaires industrielles :

- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré- épurés répondant aux spécifications du règlement d'assainissement de la ville de Saint- Ay et de la réglementation en vigueur des installations classées.
- Eaux usées domestiques :
Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux prescriptions de la réglementation sanitaire en vigueur.
- Eaux de refroidissement :
Elles seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, mais leur température ne devra pas excéder 20° C et elles devront être exemptées de pollution et de matière de toute nature, décantable ou flottable.

UE III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

Les prescriptions peuvent prendre la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions (gestion prioritaire à la parcelle, bassin d'infiltration, puisard, structures alvéolaires, tous ouvrages dimensionnés, après étude, au regard des spécificités de l'opération et du site concerné.)

UE III-2.4 Desserte électrique, desserte en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication

UE 8-5 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

TITRE 3

RÈGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elle comprend :

La zone AU_b : zone à urbaniser à vocation de zone UB

La zone AU_i : zone à urbaniser à vocation de zone UI

L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

REGLEMENT DE LA ZONE AUb

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AUb-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes sous réserve des dispositions de l'article UB2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article AUb-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments, remises, auvents et carports édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et ce dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ,
- les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- Les constructions et utilisations des sols sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone, et d'être compatible avec les infrastructures publiques.
- Au surplus toute construction, pour être autorisée devra s'inscrire dans une opération d'aménagement pouvant porter sur tout ou partie de la zone AU.
- Les extensions limitées des bâtiments existants à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'agrandissement ou à l'amélioration de logements existants et que ne soit réalisé qu'un seul abri de jardin par habitation..
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions édictées dans la section 2 du règlement de la zone UB sont applicables au sein de la zone AUb.

Section 3 – Équipements et réseaux

Les prescriptions édictées dans la section 3 du règlement de la zone UB sont applicables au sein de la zone AUb.

Chapitre 2

Règles et dispositions applicables à la zone AUi

Cette zone est destinée à accueillir le développement de l'urbanisation à vocation d'activités, en continuité de la zone existante.

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AUi-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Sont interdits :

- Les installations classées ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article Ui 1-2.1
- Les installations et travaux divers autres que ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux nécessaires et indispensables au gardiennage.

Article AUi-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont autorisés, sous réserve que les opérations mentionnées ci-après constituent une tranche s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, et que soient réalisés les équipements conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone, les lotissements à usage d'activités ainsi que les locaux de vie liés à leur fonctionnement et/ou les constructions et installations non classées à usage d'industrie, d'artisanat, de commerce, d'entrepôt, de bureaux ou d'équipement public.

Sont autorisées Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions édictées dans la section 2 du règlement de la zone UI sont applicables au sein de la zone AUi.

Section 3 – Équipements et réseaux

Les prescriptions édictées dans la section 3 du règlement de la zone UI sont applicables au sein de la zone AUi.

RÈGLES ET DISPOSITIONS DE LA ZONE A

La zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

REGLEMENT DE LA ZONE A

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article A-2.

Article A.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

A.I 2-1 : Sont soumis à des affectations particulières :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics exclusivement liés aux voiries et réseaux divers;
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées et à condition d'être implantées à proximité et dans la continuité des exploitations agricoles existantes ;
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation et implantées à moins de 50 mètres des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées ;
- La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes :
 - o Exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras, relevant du régime agricole
 - o Transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
 - o Structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante, identifiées sur le plan de zonage comme bâti à vocation agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante;
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés sur la parcelle concernée. Les exhaussements de sol sont limités à 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment autorisé.

A.I 2-2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, espace paysager, alignement d'arbres, cône de vue, vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement ;

Des mares et zones humides à protéger sont identifiées sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Sur 5 mètres au-delà des bords de ces espaces, les constructions sont interdites ;

La zone A est concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 (analyse de la flore et du sol) ;

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Article A I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

A II-1.1 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

A II-1.2: Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus haut (faîtage). Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitat ne doit pas excéder 9 mètres.

Les annexes isolées des constructions à destination d'habitat ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres.

L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à destination d'habitat, et la hauteur des constructions existantes en secteur Ah, est autorisé sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 12 mètres.

A II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 10 mètres de l'alignement de la voie publique
- à 20 m au moins de l'alignement de la RD 2152, lorsqu'une marge de recul est indiquée au règlement graphique.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée ;

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

A II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives de propriété. Ce recul est porté à 6 mètres pour tous les autres types de constructions.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif pour lesquelles, en cas de retrait, celui-ci doit être de 0,5 m minimum ;
- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - Que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Article A II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

A II-2.1 Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes admises en zone A.

A.II-2.1.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

Les modes de couverture sont :

- La tuile plate ou d'aspect plat petit moule à raison d'au moins 16 unités au m². Les teintes font référence à la Charte du Pays Loire Beauce. Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues.
- L'ardoise en pose droite.

- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat de teinte ardoise.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.

d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 20°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Pour les constructions annexes de moins de 10 m², situées en cœur d'îlots, Il n'est pas fixé de règles concernant la pente de toit.
- Les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris voiture et camping-car
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont :

- Les lucarnes :
 - Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
 - Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
 - La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.
- Les châssis de toit :

Il n'est pas fixé de règles.

A II-2-1.2) Les façades

a) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit.
- Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

A II-2.2 : Les bâtiments agricoles

a) Toitures et couverture :

- Les matériaux utilisés doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- Les toitures sont en tuiles de terre cuite, en bacs aciers laqués, en plaques de fibres ciment teintées ou en ardoises.
- Les bâtiments couverts en panneaux photovoltaïques doivent être implantés à au moins 20 m de toute habitation.

b) Murs :

- Les bardages pourront être métalliques ou en bois. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- Les murs maçonnés enduits sont de ton pierre (beige)

A II-2.3 Les clôtures

Les éventuelles clôtures seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables permettant la libre circulation de la petite faune.

A II-2.4 : Implantation des éoliennes domestiques

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

A II-2.5 : Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant. Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Article A II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment.

Article A II-4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article A III-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Article A III-2 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

REGLES ET DISPOSITIONS DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

REGLEMENT DE LA ZONE N

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article N I-2.

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Article N I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

N I-2.1 Dans l'ensemble de la zone, sont soumis à prescriptions :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière ;
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante ;
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation ;
- L'aménagement, la réhabilitation des autres constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel ;
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment autorisé.
- L'aménagement de terrains de camping et les installations nécessaires à leur fonctionnement. En zone inondable, aléa 3/4 sont autorisés les sanitaires destinés au camping - caravanage existant et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien. Ce logement devra comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel, et un second niveau habitable au premier étage.
- L'aménagement de terrains de sports ou de loisirs ainsi que les installations qui sont nécessaires à leur fonctionnement sous réserve qu'elles s'intègrent dans le site. Toutefois en zone inondable aléa 3/4 ne peuvent être autorisés que les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement de ces terrains.
- Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone et que la forme et la couleur des ouvrages soient compatibles avec la perception des paysages agricoles, naturels ou urbains.

- Les extensions limitées de bâtiments existants nécessaires à l'habitation, sous réserve qu'elles forment une unité d'architecture avec le bâtiment principal.
- Les piscines sous réserves qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, qu'elles ne fassent l'objet d'aucune coupe ou abattage d'arbre et qu'elles ne dépassent pas le niveau du sol existant.
- En zone inondable les extensions des constructions existantes ainsi que les éléments de séparation intérieurs aux propriétés (tels que les murs, claustras et grillages) sont soumis à des règles particulières par le PPRI annexé au présent règlement.

N I 2-2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, espace paysager, alignement d'arbres, cône de vue, vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113- 1, L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement ;

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Article N I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

N II-1.1 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

N II-2.2 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus haut (faîtage). Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus haut (faîtage ou acrotère). Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à destination d'habitat est autorisé sous réserve après aménagement de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Les annexes isolées des constructions existantes à destination d'habitat ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres.

La hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 12 mètres.

N II-2.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 6 mètres de l'alignement de la voie publique
- à 20 m au moins de l'alignement de la RD 2152, lorsqu'une marge de recul est indiquée au règlement graphique.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée ;
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation peut être à l'alignement de la voie ou en recul de 0,5 m minimum.

N II-2.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives de propriété.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif pour lesquelles, en cas de retrait, celui-ci doit être de 0,5 m minimum ;
- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - o Que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Article N II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les dispositions qui suivent concernent uniquement les habitations et leurs annexes

N.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

Les modes de couverture sont :

- La tuile plate ou d'aspect plat petit moule à raison d'au moins 16 unités au m². Les teintes font référence à la Charte du Pays Loire Beauce. Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues.
- L'ardoise en pose droite.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat de teinte ardoise.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.

d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 20°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Pour les constructions annexes de moins de 10 m², situées en cœur d'îlots, Il n'est pas fixé de règles concernant la pente de toit.
- Les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris voiture et camping-car
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont :

- Les lucarnes :
 - Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
 - Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
 - La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.
- Les châssis de toit :

Il n'est pas fixé de règles.

N II-2.2) Les façades

a) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit.
- Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

N II-2.3 Les clôtures

Les éventuelles clôtures seront réalisées à l'aide de dispositifs perméables permettant la libre circulation de la petite faune.

N II-2.4 Implantation des éoliennes domestiques

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

N II-2.5 Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant. Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Article N II-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment.

Article N II-4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article N III-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Article N III-2 Desserte par les réseaux

a) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

b) Assainissement des eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

c) Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.