

Commune de
Margon

Eure-et-Loir

1 rue de la Cloche - 28400 Margon - Tél : 02 37 52 02 70 - Fax : 02 37 52 96 10

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 13 janvier 2006
- ▶ Arrêt du projet le 14 juin 2010
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 3 janvier au 3 février 2011
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 mai 2011

PHASE :
Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 27 mai 2011

approuvant
le plan local d'urbanisme
de la commune de Margon

Le Maire,

Commune de
MARGON

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE 1 : ZONE Ua	7
CHAPITRE 2 : ZONE Ub	18
CHAPITRE 3 : ZONE Uc	28
CHAPITRE 4 : ZONE Ue	37
CHAPITRE 5 : ZONE Ux	45
CHAPITRE 6 : ZONE 1 AU	54
CHAPITRE 7 : ZONE 1 AUC	63
CHAPITRE 8 : ZONE A	72
CHAPITRE 9 : Zone N	82

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la **commune de Margon**, située dans le département d'Eure-et-Loir.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

B - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R.111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

C - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

D - Protection du patrimoine archéologique,

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée

immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

E- Accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite :

En application de la loi 2005-102 du 11 février 2005 (notamment l'article 45), relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

F- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

G - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager. Ces installations et travaux divers concernent :

- a)** Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b)** Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c)** 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 ;
- d)** La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R.111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du code du tourisme ;
- e)** Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f)** Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g)** L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h)** L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 hectares ;
- i)** L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares ;
- j)** Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k)** À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

H - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

I - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

J - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

K - Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- **Les zones urbaines** désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ux.

- **Les zones à urbaniser** désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU et 1AUc.

- **La zone agricole** désignée par l'indice A et son secteur Ah auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

- **La zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs Nh, Ng, Nj et Ni auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

A l'intérieur de ces zones, sont identifiés :

- **Les Emplacements Réservés :**

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...). Bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ces espaces ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celles prévues. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage.

- **Les Espaces Boisés Classés :**

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique.

- **Les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme :**

Le Plan Local d'Urbanisme «identifie et localise les éléments de paysage, les immeubles, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans ce contexte, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au présent Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt paysager ou patrimonial doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les éléments de paysage et de patrimoine identifiés sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame et une légende spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I	nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Section II	conditions de l'occupation du sol
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Section III	possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE 1 : ZONE UA

BOURG ANCIEN – SECTEUR DU THURET HAMEAUX DE LA VALLEE ET D'OZEE

Caractère de la zone

La zone Ua correspond aux secteurs de la commune présentant un patrimoine bâti ancien d'intérêt.

Dans le secteur Uabr identifié sur le plan de zonage, les constructions et installations exposées aux nuisances sonores en provenance de la route départementale 923 et susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, ...), doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté n°2003-0883 du 26 septembre 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Le secteur Uai correspond au périmètre de la zone inondable défini au Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRI annexées dans le présent document s'appliquent aux constructions et aux aménagements autorisés.

Destination de la zone

La zone Ua est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'à certains services d'intérêt général. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Dans les zones inondables comportant l'indice « i », les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues de la servitude du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application du même code.

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

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle des zones urbaines, ne sont interdites que les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec une proximité des constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur.

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les carrières, extractions de matériaux et gravières,
- les nouveaux terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les aires de stationnement des gens du voyage,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert,
- les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs à vocation de loisirs,
- tout stockage de matériaux en bordure de voie publique,
- le stationnement de toute forme de benne, remorque est interdit en bordure de voie publique.

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

Dans le secteur Uabr, les constructions et installations susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, ...).

Ces dernières constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté n°2003-0883 du 26 septembre 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

Sont autorisées :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage hôtelier ou de restauration,
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les établissements d'enseignement,
- les établissements de soins ou de repos,
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les principes d'organisation des voies de desserte doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies et les espaces ouverts à la circulation publique ainsi que les accès aux bâtiments doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

Les dispositions réglementaires du SAGE du bassin de l'Huisne s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Implantation par rapport aux voies publiques :

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins, elles peuvent être édifiées en recul. Celui-ci sera égal ou supérieur à 2 mètres par rapport à l'alignement dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement a été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
- ou lorsque la continuité de l'alignement est assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11,
- ou dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation peut être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

Les annexes peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement. Celui-ci sera égal ou supérieur à 3 mètres.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de l'alignement. Celui-ci sera égal ou supérieur à 3 mètres.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (jardins et parcs publics, ...) :

Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise publique ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

Toutes les règles précédentes pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives.

La règle précédente ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle..

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait. Celui-ci sera égal ou supérieur à 1 mètre.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

Article 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale du terrain.

Pour les terrains déjà construits, un dépassement de 10% de cette emprise au sol peut être autorisé pour améliorer les conditions de vie des occupants.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, de par leur hauteur, ne doivent pas créer de phénomènes de masque ou d'ombre portée sur les constructions voisines.

La hauteur des constructions principales à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**1 - GENERALITES**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que 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 principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les extensions de bâtiments existants doivent de par leur forme, et leur volume correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

2 - RENOVATION DU BATI ANCIEN

On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions (matériaux, mise en œuvre, apparence).

2.1 – Toitures

La toiture des constructions principales doit comporter au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 45° ; les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate sans relief de couleur brun rouge (rives et faîtages scellés, environ 65 unités/m²) ou l'ardoise (24 x 30 cm environ, pose droite).

L'éclairage des combles aménagés se fera :

- par des lucarnes toutes en toiture ou engagées dans la façade. Les "pleins" de toiture dominant sur les "vides" des ouvertures. Ces lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants.
- par des châssis de toit, d'un format plus haut que large et de type encastré, qui ne présenteront pas de saillie par rapport au plan de la couverture. Leur dimension ne dépassera pas 1 m² et leur cadre devra être de couleur sombre.

La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent être obligatoirement intégrés à la composition des façades. Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.

2.2 - Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons.

L'emploi des couleurs est soumis aux trois règles suivantes :

- 1) l'importance des surfaces colorées doit être inversement proportionnelle à l'intensité des couleurs utilisées,
- 2) plus l'intensité de la coloration est forte, plus elle doit être fragmentée en petites surfaces,
- 3) plus les aplats colorés sont importants, plus les couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec les couleurs de l'architecture environnante.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles doivent s'intégrer ainsi que les bandeaux et enseignes.

2.3 - Clôtures

Les clôtures sous la forme de murs traditionnels existants doivent être réhabilitées ou reconstituées à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

2.4 Eléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1.7 du code l'urbanisme

Les opérations de réhabilitation, de modification ou d'extension des immeubles identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être menées avec le souci de se conformer à la construction existante.

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

3 - BATI NEUF

3.1 – Toitures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 45°. En cas d'extension, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent être couvertes en ardoises ou en petites tuiles plates (environ 65 unités au m²) de couleur brun rouge.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun rouge.

3.2 – Façades

L'emploi des couleurs est soumis aux trois règles suivantes :

- 1) l'importance des surfaces colorées doit être inversement proportionnelle à l'intensité des couleurs utilisées,
- 2) plus l'intensité de la coloration est forte, plus elle doit être fragmentée en petites surfaces,
- 3) plus les aplats colorés sont importants, plus les couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec les couleurs de l'architecture environnante.

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

3.3 – Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 mai 2011).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 mètres et d'une épaisseur minimum de 0,20 mètre ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction ;
- des clôtures à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et de 0,20 mètre d'épaisseur ; sur muret de 0,60 mètre maximum.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement en ciment, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».

3.4 - Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pour le stationnement des véhicules automobiles, l'emprise correspondant aux besoins des constructions doit être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25 m² y compris les accès :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement, garages compris,
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite :

Pour les établissements recevant du public (ERP), les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure,

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée :

- en habitat collectif, à raison de 0,5 m² par logement,
- pour toutes constructions destinées à des bureaux.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre).

Les aires de stockages extérieures des déchets seront masquées depuis les voies publiques par des haies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

ZONE D'HABITAT RÉCENT

Caractère de la zone

La zone Ub correspond aux parties du territoire urbanisées entre 1945 et nos jours, et destinées principalement à l'habitat mais aussi à des équipements.

Dans le secteur Ubb identifié sur le plan de zonage, les constructions et installations exposées aux nuisances sonores en provenance de la route départementale 923 et susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, ...), doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté n°2003-0883 du 26 septembre 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Le secteur Ubi correspond au périmètre de la zone inondable défini au Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRi annexées dans le présent document s'appliquent aux constructions et aux aménagements autorisés.

Destination de la zone

La zone Ub est destinée principalement à l'habitat, aux équipements et aux services. Ses dispositions réglementaires permettent de favoriser une mixité fonctionnelle. Elle doit pouvoir évoluer progressivement de façon plurielle, en s'appuyant de point de vue morphologique sur la trame bâtie existante.

Dans les zones inondables comportant l'indice « i », les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues de la servitude du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application du même code.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle des zones urbaines, ne sont interdites que les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec une proximité des constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur.

Sont interdits :

- les carrières, extractions de matériaux et gravières,
- les nouveaux terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les aires de stationnement des gens du voyage,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert,
- les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs à vocation de loisirs,
- tout stockage de matériaux en bordure de voie publique,
- le stationnement de toute forme de benne, remorque est interdit en bordure de voie publique.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Ubb, les constructions et installations susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, ...).

Ces dernières constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté n°2003-0883 du 26 septembre 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage hôtelier ou de restauration,
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les établissements d'enseignement,
- les établissements de soins ou de repos,
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure,
- les aires de jeux ou de sports.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies et les espaces ouverts à la circulation publique ainsi que les accès aux bâtiments doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

Les dispositions réglementaires du SAGE du bassin de l'Huisne s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Implantation par rapport aux voies publiques :

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Le recul sera alors égal ou supérieur à 5 m et égal ou inférieur à 7 mètres.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (jardins et parcs publics...) :

Les constructions peuvent être implantées à la limite des emprises publiques ou en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives touchant une voie. Si la construction ne jouxte pas ces limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit et au minimum de 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout, peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 mètre.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain.

Pour les terrains déjà construits, un dépassement de 10% de cette emprise au sol peut être autorisé pour améliorer les conditions de vie des occupants.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, de par leur hauteur, ne doivent pas créer de phénomènes de masque ou d'ombre portée sur les constructions voisines.

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes, exception faite des garages, accolées ou non à la construction principale est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations dites « techniques », nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- GENERALITES

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que 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 principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent respecter l'ordonnance urbaine des constructions voisines.

Le traitement volumétrique des immeubles devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

2 - TOITURES

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. En cas d'extension, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les toitures des annexes non accolées à la construction principale devront présenter au moins deux pentes égales ou supérieures à 40°.

Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent être couvertes en ardoises (format 17 x 27 cm environ), en tuiles plates ou à emboîtement (22 unités au m² minimum) de couleur brun rouge.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun rouge.

3 – FAÇADES

L'emploi des couleurs est soumis aux trois règles suivantes :

- 1) l'importance des surfaces colorées doit être inversement proportionnelle à l'intensité des couleurs utilisées,
- 2) plus l'intensité de la coloration est forte, plus elle doit être fragmentée en petites surfaces,
- 3) plus les aplats colorés sont importants, plus les couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec les couleurs de l'architecture environnante.

Les abris de jardin peuvent être en maçonnerie (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, afin de préserver la cohérence architecturale, à condition de ne pas aggraver la situation existante et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

4 – CLOTURES

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 mai 2011).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des clôtures à claire-voie (muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage en bois ou en PVC), d'une hauteur totale comprise entre 1,40 et 1,50 mètre,
- des clôtures en panneau bois d'une hauteur totale comprise entre 1,40 et 1,50 mètre,
- des haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 1,50 mètre de hauteur et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement en ciment, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- des haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 1,80 mètre de hauteur et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

5 - Éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1.7 du code l'urbanisme

Les opérations de réhabilitation, de modification ou d'extension des immeubles identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être menées avec le souci de se conformer à la construction existante.

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

6 - STOCKAGE DES DECHETS

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pour le stationnement des véhicules automobiles, l'emprise correspondant aux besoins des constructions doit être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25 m² y compris les accès.

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement aménagées sur le terrain, garages compris.
- pour les constructions destinées au commerce :
Pour toute surface de vente inférieure à 100 m² : quatre places de stationnement.
En cas de dépassement du seuil de 100 m² de surface de vente, et en complément des quatre places précitées : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- pour les constructions destinées à l'artisanat, aux services et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette,
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite :

Pour les établissements recevant du public (ERP), les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure,

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée :

- en habitat collectif, à raison de 0,5 m² par logement,
- pour toutes constructions destinées à des bureaux.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre).

Sur les aires de stationnement et de circulation, un arbre de haut jet devra être planté pour 4 places de stationnement réalisées. Tout arbre sera remplacé en cas de non reprise.

Les aires de stockage extérieures des déchets seront masquées depuis les voies publiques par des haies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 3: ZONE UC

ZONE D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

La zone Uc correspond aux secteurs d'activités artisanales et commerciales ainsi qu'aux bureaux et services.

Dans le secteur Ucbr identifié sur le plan de zonage, les constructions et installations exposées aux nuisances sonores en provenance de la route départementale 923 et susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, ...), doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté n°2003-0883 du 26 septembre 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Le secteur Uci correspond au périmètre de la zone inondable défini au Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRI annexées dans le présent document s'appliquent aux constructions et aux aménagements autorisés.

Destination de la zone

La zone Uc est exclusivement destinée au monde économique basé sur les activités artisanales et commerciales et sur les bureaux et services en tout genre.

Dans les zones inondables comportant l'indice « i », les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues de la servitude du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les nouvelles constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2,
- les carrières, extractions de matériaux et gravières,
- les nouveaux terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les aires de stationnement des gens du voyage,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert,
- les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs,
- les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...),
- les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs à vocation de loisirs,
- tout stockage de matériaux en bordure de voie publique,
- le stationnement de toute forme de benne, remorque est interdit en bordure de voie publique.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

- les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités, à la condition qu'elles soient intégrées au volume principal des constructions à usage d'activités,
- l'extension des constructions d'habitation, dans une limite de 30% de l'emprise de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement,
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies et les espaces ouverts à la circulation publique ainsi que les accès aux bâtiments doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

Les dispositions réglementaires du SAGE du bassin de l'Huisne s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Implantation par rapport aux voies publiques :**

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, le recul étant alors égal ou supérieur à 5 mètres sur l'ensemble des voies.

Toutefois, les constructions situées d'une part, le long de l'avenue de Paris entre la rue de la Cloche et la rue Jean Moulin, et d'autre part, le long de la rue de la Cloche doivent être édifiées à un recul égal ou supérieur de 10 mètres de l'alignement de ces voies publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur prise à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à 6 mètres pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et à l'habitation.

Les constructions, de par leur hauteur, ne doivent pas créer de phénomènes de masque ou d'ombre portée sur les constructions voisines.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - GENERALITES

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que 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 une simplicité de volume, et une unité d'aspect, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les extensions de constructions existantes présenteront les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.

Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées.

2 – TOITURE

Les toitures des constructions devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates...).

Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

3 – FAÇADES

Pour les façades, la couleur dominante de la construction peut être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

L'emploi des couleurs est soumis aux trois règles suivantes :

- 1) l'importance des surfaces colorées doit être inversement proportionnelle à l'intensité des couleurs utilisées,
- 2) plus l'intensité de la coloration est forte, plus elle doit être fragmentée en petites surfaces,
- 3) plus les aplats colorés sont importants, plus les couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec les couleurs de l'architecture environnante

4 – CLOTURES

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 mai 2011).

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

D'une hauteur maximale de 1,50 mètre, elles devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures en grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, supportées ou non par un soubassement en ciment, et doublés ou non de haies végétales.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».

5 - STOCKAGE DES DECHETS

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

Article 12 - STATIONNEMENT

Pour le stationnement des véhicules automobiles, l'emprise correspondant aux besoins des constructions doit être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

- pour les constructions destinées au commerce :
Pour toute surface de vente inférieure à 100 m² : quatre places de stationnement.
En cas de dépassement du seuil de 100 m² de surface de vente, et en complément des quatre places précitées : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- pour les constructions destinées à l'artisanat, aux services et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions destinées à l'habitation (autorisées) : deux places de stationnement par logement aménagées sur le terrain, garages compris.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite :

Pour les établissements recevant du public (ERP), les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée pour toutes constructions destinées à des bureaux.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En plus de la surface à consacrer aux constructions et afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il sera exigé une surface plantée en pleine terre représentant au minimum 15 % de la superficie du terrain.

Sur les aires de stationnement et de circulation un arbre de haut jet devra être planté pour 4 places de stationnement réalisées. Tout arbre sera remplacé en cas de non reprise.

La bande de retrait par rapport à l'emprise des voies publiques sera paysagée de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage, parking ou de présentation commerciale est interdite.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre).

Les aires de dépôt et de stockage extérieures seront masquées depuis les voies publiques par un écran végétal épais et non caduc d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 4: ZONE UE

ZONE D'EQUIPEMENTS

Caractère de la zone

La zone Ue correspond aux principaux équipements à vocation collective.

Dans le secteur Uebr identifié sur le plan de zonage, les constructions et installations exposées aux nuisances sonores en provenance de la route départementale 923 et susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, ...), doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté n°2003-0883 du 26 septembre 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Le secteur Uei correspond au périmètre de la zone inondable défini au Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRi annexées dans le présent document s'appliquent aux constructions et aux aménagements autorisés.

Destination de la zone

La zone Ue est destinée à l'extension et la réalisation d'équipements à vocation collective.

Dans les zones inondables comportant l'indice « i », les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues de la servitude du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées

Les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- les constructions si les installations prévues en lien avec le caractère de la zone ou avec les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes ou à créer,
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain, à la condition qu'elles soient intégrées au volume principal des constructions à vocation d'équipement,
- les annexes accolées ou non à la construction principale,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies et les espaces ouverts à la circulation publique ainsi que les accès aux bâtiments doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

Les dispositions réglementaires du SAGE du bassin de l'Huisne s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter sur le terrain sous réserve du respect des règles de sécurité.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- sur au moins une limite séparative sous réserve du respect des règles de sécurité,
- ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- dans les zones limitrophes aux habitations où les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 mètres par rapport à la limite séparative,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à 6 mètres.

Les constructions, de par leur hauteur, ne doivent pas créer de phénomènes de masque ou d'ombre portée sur les constructions voisines.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et aux constructions et installations dites « techniques » nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - GENERALITES

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que 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 une simplicité de volume et une unité d'aspect.-

Les extensions de bâtiments existants doivent de par leur forme et leur volume correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

Une architecture contemporaine est admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage et l'environnement urbain.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

2 – FAÇADES

L'emploi des couleurs est soumis aux trois règles suivantes :

- 1) l'importance des surfaces colorées doit être inversement proportionnelle à l'intensité des couleurs utilisées,
- 2) plus l'intensité de la coloration est forte, plus elle doit être fragmentée en petites surfaces,
- 3) plus les aplats colorés sont importants, plus les couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec les couleurs de l'architecture environnante.

3 – CLOTURES

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 mai 2011).

La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont des murets d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,50 mètre.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement en ciment, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- des haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 1,80 mètre de hauteur et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

4 - STOCKAGE DES DECHETS

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pour le stationnement des véhicules automobiles, l'emprise correspondant aux besoins des constructions doit être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25 m² y compris les accès.

Places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite :

Pour les établissements recevant du public (ERP), les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure,

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre).

Sur les aires de stationnement et de circulation un arbre de haut jet devra être planté pour 4 places de stationnement réalisées. Tout arbre sera remplacé en cas de non reprise.

Les aires de stockages extérieures des déchets seront masquées depuis les voies publiques par des haies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 5: ZONE UX

ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES

Caractère de la zone

La zone Ux correspond au secteur d'activité industrielle.

Le secteur Uxi correspond au périmètre de la zone inondable défini au Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRI annexées dans le présent document s'appliquent aux constructions et aux aménagements autorisés.

Destination de la zone

La zone Ux est exclusivement destinée au monde économique à vocation industrielle, non agricole, non commercial et non artisanal.

Dans la zone inondable comportant l'indice « i », les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues de la servitude du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation,
- les carrières, extractions de matériaux et gravières,
- les nouveaux terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les aires de stationnement des gens du voyage,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert,
- les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs,
- les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows,).
- les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs à vocation de loisirs,
- tout stockage de matériaux en bordure de voie publique,
- le stationnement de toute forme de benne, remorque est interdit en bordure de voie publique,
- toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale des lieux, comme par exemple les tours et pylônes de grande hauteur, les mâts, silos, etc.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

Toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à l'extérieur sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11,
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies et les espaces ouverts à la circulation publique ainsi que les accès aux bâtiments doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

Les dispositions réglementaires du SAGE du bassin de l'Huisne s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Implantation par rapport aux voies publiques : les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Ce recul sera alors égal ou supérieur à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à 10 mètres.

Les constructions, de par leur hauteur, ne doivent pas créer de phénomènes de masque ou d'ombre portée sur les constructions voisines.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - GENERALITES

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que 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 ».

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et des entrepôts afin qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.

Les entrepôts à l'extérieur seront traités par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées.

2 – TOITURES

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates...).

Les extensions de constructions existantes présenteront les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal.

Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

3 – FAÇADES

Pour les façades, la couleur dominante de la construction peut être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

L'emploi des couleurs est soumis aux trois règles suivantes :

- 1) l'importance des surfaces colorées doit être inversement proportionnelle à l'intensité des couleurs utilisées,
- 2) plus l'intensité de la coloration est forte, plus elle doit être fragmentée en petites surfaces,
- 3) plus les aplats colorés sont importants, plus les couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec les couleurs de l'architecture environnante.

4 - CLOTURES

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 mai 2011).

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

D'une hauteur maximale de 2 mètres, elles devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur.

En limite séparative, sont uniquement autorisées les clôtures réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur maintenues à 2 mètres de hauteur, supportées ou non par un soubassement en ciment, et doublés ou non de haies végétales.

Les clôtures toute hauteur en poteaux et en plaques béton sont interdits.

5 - STOCKAGE DES DECHETS

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pour le stationnement des véhicules automobiles, l'emprise correspondant aux besoins des constructions doit être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25 m² y compris les accès :

- pour les constructions destinées à l'industrie : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre brute de la construction.

Toutefois, le nombre de stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place de 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- pour les constructions destinées aux bureaux (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite :

Pour les établissements recevant du public (ERP), les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En plus de la surface à consacrer aux constructions et afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces verts représenteront un minimum de 15% de la superficie du terrain.

Sur les aires de stationnement et de circulation un arbre de haut jet devra être planté pour 4 places de stationnement réalisées. Tout arbre sera remplacé en cas de non reprise.

La bande de retrait par rapport aux voies publiques sera paysagée de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage, parking ou de présentation commerciale est interdite.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre).

Les aires de dépôt et de stockage extérieures seront masquées depuis les voies publiques par un écran végétal épais et non caduc d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 6 : ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Destination de la zone

La zone 1AU est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux commerces et services.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle des zones urbaines, ne sont interdites que les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec une proximité des constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol, sous réserve :

- qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de respecter les principes d'aménagement prescrit par l'AEU, réalisée sur le secteur de la Flamandière,
- et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies et les espaces ouverts à la circulation publique ainsi que les accès aux bâtiments doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

Les dispositions réglementaires du SAGE du bassin de l'Huisne s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

Afin d'être optimisé, l'éclairage public ne devra être créé qu'en cas de nécessité pour répondre aux besoins.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Implantation par rapport aux voies publiques :

Les constructions destinées à l'habitation et les annexes doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies publiques. Ce recul sera alors égal ou supérieur à 5 mètres.

Les constructions développées sous forme d'opération d'ensemble et/ou d'habitat groupé de plus de 3 logements peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies. Le recul sera égal ou supérieur à 2 mètres.

Les garages peuvent être édifiés à l'alignement ou en recul des voies. Le recul sera alors égal ou supérieur à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout, peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 mètre.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, de par leur hauteur, ne doivent pas créer de phénomènes de masque ou d'ombre portée sur les constructions voisines.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes, exception faite des garages, accolées ou non à la construction principale est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - GENERALITES

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que 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 une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les extensions de bâtiments existants doivent de par leur forme et leur volume correspondre aux caractéristiques de la construction principale.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

2 – TOITURES

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions comporteront une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 40°. Dans un souci d'homogénéité, en cas d'extension ou de prolongement de bâtiment existant, des pentes inférieures à 30° peuvent être autorisées pour assurer la continuité.

Les annexes accolées ou non à la construction principale doivent présenter un ou deux pans de toiture. La pente du toit doit être comprise entre 30° et 45°.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvents, vérandas, appentis, etc.

Les toitures en terrasse sont autorisées sous réserve de présenter une superficie maximale de 15 % de la surface au sol habitable.

Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol doivent être couvertes en ardoises (format 17 x 27 cm environ) ou en tuiles plates (22 unités au m² minimum) de couleur brun rouge ou en bardeaux de bois.

La couverture des annexes accolées devra être la même que celle utilisée pour la construction principale.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Pour les annexes non accolées au bâtiment principal et inférieures à 20 m² d'emprise au sol, des couvertures différentes sont admises à l'exception des tôles ondulées et des plaques ondulées.

Les abris de jardin peuvent être en maçonnerie (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

3 – FACADES

L'emploi des couleurs est soumis aux trois règles suivantes :

- 1) l'importance des surfaces colorées doit être inversement proportionnelle à l'intensité des couleurs utilisées,
- 2) plus l'intensité de la coloration est forte, plus elle doit être fragmentée en petites surfaces,
- 3) plus les aplats colorés sont importants, plus les couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec les couleurs de l'architecture environnante

4 – CLOTURES

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 mai 2011).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- des murets de 0,60 m de hauteur maximum,
- des clôtures à claire-voie (muret de 0,40 à 0,50 mètre de hauteur maximale, surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un barreaudage en bois), d'une hauteur totale de 1,80 m,
- des haies végétales doublées ou non de grillages, limitées à 1,80 mètre de hauteur et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement en ciment, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- des haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 1,80 mètre de hauteur et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Les clôtures toute hauteur en poteaux et en plaques béton sont interdits.

5 - STOCKAGE DES DECHETS

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pour le stationnement des véhicules automobiles, l'emprise correspondant aux besoins des constructions doit être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25 m² y compris les accès :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement aménagées sur le terrain, garages compris.
- pour les constructions destinées au commerce :
Pour toute surface de vente inférieure à 100 m² : quatre places de stationnement.
En cas de dépassement du seuil de 100 m² de surface de vente, et en complément des quatre places précitées : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- pour les constructions destinées à l'artisanat, aux services et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.

- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite :

Pour les établissements recevant du public (ERP), les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure,

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée :

- en habitat collectif, à raison de 0,5 m² par logement,
- pour toutes constructions destinées à des bureaux.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre).

Les éléments de paysage et plus spécifiquement les haies de type bocagère identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression de haie autorisée pour des raisons environnementales sur un linéaire supérieur à 50 m, de nouvelles haies aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées sur un linéaire de même importance.

Sur les aires de stationnement et de circulation, un arbre de haut jet devra être planté pour 4 places de stationnement réalisées. Tout arbre sera remplacé en cas de non reprise.

Les aires de stockage extérieures des déchets seront masquées depuis les voies publiques par des haies.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 7: ZONE 1AUc

ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

La zone 1AUc correspond à l'extension des secteurs d'activités artisanales et commerciales ainsi qu'aux bureaux et services.

Dans le secteur 1AUcbr identifié sur le plan de zonage, les constructions et installations exposées aux nuisances sonores en provenance de la route départementale 923 et susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, ...), doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté n°2003-0883 du 26 septembre 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Le secteur 1AUci correspond au périmètre de la zone inondable défini au Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRI annexées dans le présent document s'appliquent aux constructions et aux aménagements autorisés.

Destination de la zone

La zone 1AUc est exclusivement destinée au monde économique basé sur les activités artisanales et commerciales et sur les bureaux et services en tout genre.

Dans les zones inondables comportant l'indice « i », les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues de la servitude du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2,
- les annexes ou abris de jardin liés à une habitation autres que ceux visés à l'article 2,
- les carrières, extractions de matériaux et gravières,
- les nouveaux terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- les aires de stationnement des gens du voyage.
- le stationnement isolé de caravanes.
- les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.
- les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs à vocation de loisirs.
- tout stockage de matériaux dans une bande de 15 m en bordure de voie publique.
- toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât,....

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

Toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

- les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à l'extérieur sous réserve des prescriptions de l'article 11,
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies et les espaces ouverts à la circulation publique ainsi que les accès aux bâtiments doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - EAU POTABLE**

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

Les dispositions réglementaires du SAGE du bassin de l'Huisne s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

2 - ASSAINISSEMENT**2.1 - Eaux usées**

Toute construction autorisée générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

Afin d'être optimisé, l'éclairage public ne devra être créé qu'en cas de nécessité pour répondre aux besoins.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Implantation par rapport aux voies publique :**

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Le recul sera alors égal ou supérieur à 5 mètres sur l'ensemble des voies communales et à 15 mètres sur les voies départementales.

Toutefois, les constructions situées le long de l'avenue de Paris doivent être édifiées à un recul égal ou supérieur de 10 mètres de l'alignement de la voie publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à 6 mètres pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et à l'habitation.

Les constructions, de par leur hauteur, ne doivent pas créer de phénomènes de masque ou d'ombre portée sur les constructions voisines.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - GENERALITES

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que 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 une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Par ailleurs, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et des entrepôts afin qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.

Les entrepôts à l'extérieur seront traités par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées.

2 – TOITURES

Les toitures des constructions devront comporter deux pentes et respecter des colorations plutôt locales (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates...).

Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

3 - FACADES

Pour les façades, la couleur dominante de la construction peut être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

L'emploi des couleurs est soumis aux trois règles suivantes :

- 1) l'importance des surfaces colorées doit être inversement proportionnelle à l'intensité des couleurs utilisées,
- 2) plus l'intensité de la coloration est forte, plus elle doit être fragmentée en petites surfaces,
- 3) plus les aplats colorés sont importants, plus les couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec les couleurs de l'architecture environnante.

4 – CLOTURES

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 mai 2011).

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

D'une hauteur maximale de 2 mètres, elles devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur, supportées ou non par un soubassement en ciment, et doublés ou non de haies végétale.

Les clôtures toute hauteur en poteaux et en plaques béton sont interdits.

5 - STOCKAGE DES DECHETS

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pour le stationnement des véhicules automobiles, l'emprise correspondant aux besoins des constructions doit être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

- pour les constructions destinées au commerce :
Pour toute surface de vente inférieure à 100 m² : quatre places de stationnement,
En cas de dépassement du seuil de 100 m² de surface de vente, et en complément des quatre places précitées : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- pour les constructions destinées à l'artisanat, aux services et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette,
- pour les constructions destinées à l'habitation (autorisées) : deux places de stationnement par logement aménagées sur le terrain, garages compris,

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite :

Pour les établissements recevant du public (ERP), les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée pour toutes constructions destinées à des bureaux.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En plus de la surface à consacrer aux constructions et afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il sera exigé une surface plantée en pleine terre représentant au minimum 15 % de la superficie du terrain.

Sur les aires de stationnement et de circulation un arbre de haut jet devra être planté pour 4 places de stationnement réalisées. Tout arbre sera remplacé en cas de non reprise.

La bande de retrait par rapport à l'emprise des voies publiques sera paysagée de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage, parking ou de présentation commerciale est interdite.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, pour les arbres à hautes tiges, le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre).

Les aires de dépôt et de stockage extérieures seront masquées depuis les voies publiques par un écran végétal épais et non caduc d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

CHAPITRE 8 : ZONE A

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Dans le secteur Abr identifié sur le plan de zonage, les constructions et installations exposées aux nuisances sonores en provenance de la route départementale 923 et susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, ...), doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté n°2003-0883 du 26 septembre 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Destination de la zone

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

Elle est destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application du même code.

Cette zone abrite toutefois un secteur répondant à une vocation spécifique :

- **Le secteur Ah** identifie le secteur des hameaux isolés et des écarts à vocation résidentielle situés au sein de l'espace agricole.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdites :***

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES***Sont autorisées :***

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

- les constructions et extensions des constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les installations classées liées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation,
- la reconstruction après sinistre,
- les abris à animaux liés à l'activité agricole,
- les abris à animaux non liés exclusivement à l'activité agricole, sous réserve d'être en bois et qu'ils soient situés au moins à 50 mètres des zones d'habitation. Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout des toits,
- l'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale,
- les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles,
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

En secteur Ah, seuls sont autorisés

1. Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs.
2. L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document à condition de ne pas dépasser 30 % de leur emprise au sol.
3. La construction d'annexes liées à une construction existante à la date d'opposabilité du présent document à condition de ne pas dépasser une superficie de 20 m² et une hauteur de 3,5 m à l'égout du toit.
4. La construction d'abris pour animaux, sous réserve d'être en bois, à condition d'être situés au moins à 50 mètres des zones habitées et que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit.
5. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques (notamment ceux nécessaires pour l'exploitation agricole).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies et les espaces ouverts à la circulation publique ainsi que les accès aux bâtiments doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - EAU POTABLE**

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

Les dispositions réglementaires du SAGE du bassin de l'Huisne s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

2 - ASSAINISSEMENT**2.1 - Eaux usées**

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, ...)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 15 mètres de l'emprise des routes départementales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul égal ou supérieur à 2 mètres.

En secteur Ah, les constructions principales doivent être édifiées soit :

- à l'alignement de la voie publique, sur au moins la moitié de la longueur de leur façade de façon à respecter le principe de la continuité des volumes bâtis,
- en recul au moins égal à 2 mètres par rapport à la limite des voies publiques ; la continuité de l'alignement sera alors assurée par des murs de clôture dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11 ou dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation peut être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, de par leur hauteur, ne doivent pas créer de phénomènes de masque ou d'ombre portée sur les constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions à l'égout des toits est fixée à :

- 6 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et pour les constructions destinées à l'habitation,
- 3,5 mètres pour les abris à animaux autorisés.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – GENERALITES

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés. Le bois est autorisé et recommandé. La couleur des toitures devra être de teinte neutre, grise, ardoise ou rouge brun par exemple ; leurs pentes ne sont pas réglementées.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1.7 du code l'urbanisme

Les opérations de réhabilitation, de modification ou d'extension des immeubles identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être menées avec le souci de se conformer à la construction existante.

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EN SECTEUR AH :

2.1 - Toitures

Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m²

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 45°. En cas d'extension, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les pentes de toit des appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Les toitures doivent être couvertes en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite) ou en petites tuiles plates couleur rouge-brun. Les lucarnes doivent respecter les formes, proportion et aspect des modèles traditionnels existants ; les chiens assis et les outeaux sont interdits. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture ; la limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée (exemple : surface des châssis inférieure à 1 m²).

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les pentes de toit ne sont pas réglementées ; les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou rouge-brun. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

2.2- Façades

Les façades des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes, soit en maçonnerie enduite, soit en bois. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...).

Les percements seront de préférence de proportion plus haute que large, lorsque le projet de construction adopte un caractère d'inspiration traditionnelle. S'ils reçoivent un traitement particulier, les encadrements des baies seront réalisés soit en pierres, soit enduit lissé, soit en brique avec retour sur tableau

2.3 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 mai 2011).

Les clôtures autorisées en limite des propriétés bâties sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec la construction,
- les clôtures à claire-voie doublées ou non de haies végétales, l'ensemble tenu à 1,80 mètre de hauteur maximale,
- de simples haies végétales tenues à 1,80 mètre de hauteur maximale.

Les clôtures autorisées en limite des surfaces cultivées (lorsqu'elles sont nécessaires et lorsqu'elles n'entravent pas le bon écoulement de l'eau) sont :

- les lices en métal doublées de haies végétales. Lorsque des raisons de sécurité l'imposent (présence d'un élevage), une clôture électrique sera autorisée à la condition d'être implantée à un mètre de retrait de la limite de l'unité foncière,
- les haies végétales.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pour le stationnement des véhicules automobiles, l'emprise correspondant aux besoins des constructions doit être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25 m² y compris les accès.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement.

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement, garages compris.
- pour les constructions destinées aux hébergements (chambres d'hôtes, gîtes,...) : une place de stationnement par chambre.

Places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite :

Pour les établissements recevant du public (ERP), les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure,

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Les éléments de paysage et plus spécifiquement les haies de type bocagère identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression de haie autorisée pour des raisons environnementales sur un linéaire supérieur à 50 m, de nouvelles haies aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées sur un linéaire de même importance.

Les abris à animaux tout comme les dépôts éventuels autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 9 : ZONE N

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone identifie les vallées de l'Huisne et de la Cloche, les coteaux et espaces boisés.

Dans le secteur Nbr identifié sur le plan de zonage, les constructions et installations exposées aux nuisances sonores en provenance de la route départementale 923 et susceptibles d'être gênées par le bruit (logement, ...), doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté n°2003-0883 du 26 septembre 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Le secteur Ni correspond au périmètre de la zone inondable défini au Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRI annexées dans le présent document s'appliquent aux constructions et aux aménagements autorisés.

Destination de la zone

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application du même code.

Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :

- **Les secteurs Ng** caractérisent les espaces affectés aux gravières.
- **Le secteur Nh** identifie les secteurs des hameaux isolés et des écarts à vocation résidentielle situés au sein de l'espace naturel.
- **Le secteur Nj** correspond aux secteurs des jardins familiaux.
- **Le secteur Ni** correspond aux secteurs des équipements de loisirs.

Dans les zones inondables comportant l'indice « i », les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues de la servitude du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) du bassin de l'Huisne approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2001.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

En zone N

- L'extension, l'aménagement de construction existante limitée à 30 % de son emprise au sol déclarée à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation de tourisme ou de loisirs.
- Les abris à animaux, sous réserve d'être en bois, s'ils sont situés au moins à 50 mètres des zones habitées. Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et qu'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux en cas de crue.
- Dans le secteur Ni, les constructions ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 30 m des berges de la rivière, que si leur implantation ne fait pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

En secteur Ng, seuls sont autorisés

1. Les affouillements, exhaussements du sol, constructions, installations nécessaires à l'activité d'extraction de granulats ;
2. les installations de traitement, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont le complément d'une carrière de sable et de graviers ;
3. dans le secteur Ngi, les constructions ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 50 m des berges de la rivière, que si leur implantation ne fait pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

En secteur Nh, seuls sont autorisés

1. Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs ;
2. L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document à condition de ne pas dépasser 30 % de leur emprise au sol ;

3. La construction d'annexes liées à une construction existante à la date d'opposabilité du présent document à condition de ne pas dépasser une superficie de 20 m² et une hauteur de 3,5 mètres à l'égout du toit ;
4. La construction d'abris pour animaux, sous réserve d'être en bois, à condition d'être situés au moins à 50 mètres des zones habitées et que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit.
5. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques (notamment ceux nécessaires pour l'exploitation agricole) ;
6. dans le secteur Nhi, les constructions ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 30 mètres des berges de la rivière, que si leur implantation ne fait pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

En secteur Nj, seules sont autorisées

1. Les constructions et installations strictement liées aux jardins familiaux à condition de ne pas dépasser une superficie de 20 m² et une hauteur de 2,5 m à l'égout du toit.
2. dans le secteur Nji, les constructions ne sont autorisées que si leur implantation ne fait pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

En secteur Ni, seules sont autorisées

1. Les constructions et installations liées aux activités à usage de loisirs et à vocation sportive et récréative (stade, ...);
2. les constructions destinées à l'habitation si elles sont destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à l'entretien des constructions et installations à usage de loisirs et à vocation sportive et récréative (stade, ...) ;
3. dans le secteur Nli, les constructions ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 30 mètres des berges de la rivière, que si leur implantation ne fait pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies et les espaces ouverts à la circulation publique ainsi que les accès aux bâtiments doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Les dispositions réglementaires du SAGE du bassin de l'Huisne s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

Toute construction autorisée générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

2.2 - Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite des voies publiques.

En secteur Nh, les constructions principales doivent être édifiées soit :

- à l'alignement de la voie publique, sur au moins la moitié de la longueur de leur façade de façon à respecter le principe de la continuité des volumes bâtis,
- en recul au moins égal à 2 mètres par rapport la limite des voies publiques ; la continuité de l'alignement sera alors assurée par des murs de clôture dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11 ou dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation peut être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, de par leur hauteur, ne doivent pas créer de phénomènes de masque ou d'ombre portée sur les constructions voisines.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

En zone N :

La hauteur des abris de jardin, des abris à animaux et des annexes à une habitation ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

En secteurs Nq, Nh et NI :

La hauteur des constructions admises ne devra pas dépasser 5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - GENERALITES

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que 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 une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Par ailleurs, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1.7 du code l'urbanisme

Les opérations de réhabilitation, de modification ou d'extension des immeubles identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être menées avec le souci de se conformer à la construction existante.

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A LA ZONE N, ET AUX SECTEURS NG ET NL

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 mai 2011).

Les seules clôtures autorisées sont :

- les lices en métal doublées de haies végétales n'entravant pas le bon écoulement de l'eau. Lorsque des raisons de sécurité l'imposent (présence d'animaux), une clôture électrique sera autorisée à la condition d'être implantée à un mètre de retrait de la limite de l'unité foncière,
- les haies végétales n'entravant pas le bon écoulement de l'eau.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AU SECTEUR NH :

3.1 - Toitures

Pour les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m²

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 45°. En cas d'extension, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les pentes de toit des appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Les toitures doivent être couvertes en ardoises (24 x 30 cm environ, pose droite) ou en petites tuiles plates couleur rouge-brun. Les lucarnes doivent respecter les formes, proportion et aspect des modèles traditionnels existants ; les chiens assis et les outeaux sont interdits. Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture ; la

limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée (exemple : surface des châssis inférieure à 1 m²).

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les pentes de toit ne sont pas réglementées ; les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou rouge-brun. Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

3.2 - Façades

Les façades des constructions principales et de leurs annexes seront construites soit en pierres apparentes, soit en maçonnerie enduite, soit en bois. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, tuileaux écrasés, briques pilées...).

Les percements seront de proportion plus haute que large, lorsque le projet de construction adopte un caractère d'inspiration traditionnelle. S'ils reçoivent un traitement particulier, les encadrements des baies seront réalisés soit en pierres, soit enduit lissé, soit en brique avec retour sur tableau

Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole, les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être de teinte neutre, grise, ardoise ou rouge brun par exemple ; leurs pentes ne sont pas réglementées.

3.3 - Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 mai 2011).

Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec la construction,
- les clôtures à claire-voie doublées ou non de haies végétales, l'ensemble tenu à 1,80 mètre de hauteur maximale,
- de simples haies végétales tenues à 1,80 mètre de hauteur maximale.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pour le stationnement des véhicules automobiles, l'emprise correspondant aux besoins des constructions doit être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25 m² y compris les accès

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AU SECTEUR NH :

- pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement, garages compris.
- pour les constructions destinées aux hébergements (chambres d'hôtes, gîtes,...) : une place de stationnement par chambre.

Places de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite :

Pour les établissements recevant du public (ERP), les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure,

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Les éléments de paysage et plus spécifiquement les haies de type bocagère identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression de haie autorisée pour des raisons environnementales sur un linéaire supérieur à 50 mètres, de nouvelles haies aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées sur un linéaire de même importance.

Les abris à animaux devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais d'essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.