

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>1</b>	
<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>	
<b>ZONE UA.....</b>	<b>6</b>	
<b>ZONE UB .....</b>	<b>20</b>	
<b>ZONE UC .....</b>	<b>33</b>	
<b>ZONE UD.....</b>	<b>44</b>	<b>1</b>
<b>ZONE UY .....</b>	<b>54</b>	
<b>ZONE 1AU.....</b>	<b>67</b>	
<b>ZONE 2AU.....</b>	<b>81</b>	
<b>ZONE A.....</b>	<b>84</b>	
<b>ZONE N.....</b>	<b>93</b>	

# **COMMUNE DE MONTAIRE S/LE LOIR**

## **TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU  
PLAN**

**PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A  
L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS  
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**2**

**DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

**ADAPTATIONS MINEURES**

# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **MONTOIRE S/LE LOIR**.

## ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

---

### 2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
- L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

### 2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site archéologique
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

### 2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan.

### 2.4 Le Plan de Prévention des risques d'inondation du val de Loir, valant servitude d'utilité publique

### 2.5 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles,
- à la protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

### 2.6 Lotissements déjà approuvés (article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un plan local d'urbanisme (...) a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3 du Code de l'Urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. (...)

## 2.7 Code du patrimoine (article L 531-14)

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles de la Région Centre.

## ARTICLE 3

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

#### 3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines dites « **zones U** » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites « **zones AU** », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite « **zones A** » destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites « **zones N** ».

#### 3.2 Les documents graphiques comportent également :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au P.L.U.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan local d'urbanisme.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

- **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.

4

## ARTICLE 4

### ADAPTATIONS MINEURES

---

4.1 **Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones** ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

4.2 **Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées** par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- où qui sont sans effet à leur égard.

# COMMUNE DE MONTAIRE S/LE LOIR

## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE UB 5

ZONE UC

ZONE UD

ZONE UY

# ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant aux espaces urbains anciens.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales et industrielles, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

Lorsque, par suite de travaux ou tout autre motif, sont mis à jour des vestiges ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie, ou la numismatique, déclaration doit en être faite immédiatement au Maire de la commune, qui en informera les services compétents.

***Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, il est fait application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du val du Loir , approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003 (joint en annexe).***

Elle comprend les secteurs :

- UAa du centre ancien,
- UAai du centre ancien, soumis aux risques d'inondation,
- UAb de la périphérie et des hameaux,
- UAbi de la périphérie et des hameaux, soumis aux risques d'inondation,
- UAc d'habitat troglodytique.

6

## SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dispositions générales :

Sont interdits les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, notamment :

- Les bâtiments agricoles, sauf ceux visés à l'article UA 2.
- Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés existants, soumis à autorisation et les terrains de camping.
- les garages collectifs.
- La création de constructions et installations d'activités industrielles de toute nature.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UA2.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- L'ouverture de carrières.

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

### 1.2 Dispositions complémentaires dans les secteurs UAai et UAbi :

Les installations et occupations du sol non conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables et incompatibles avec la réglementation de la zone.

---

## ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### 2.1 Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre le bruit de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Dans les périmètres de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le site de St-Quentin, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de la Commission des Sites Perspectives et Paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

A proximité immédiate des sites archéologiques recensés, toutes les occupations et utilisations du sol sont subordonnées à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Orléans.

Avant toute construction et aménagement, il est recommandé aux propriétaires de vérifier que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée et d'effectuer une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation, de ravinement et de retrait-gonflement des argiles ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte de ce risque.

### 2.2 sont admis sous condition :

Les extensions et constructions agricoles liées à un site d'exploitation agricole existant, uniquement dans les secteurs UAb, UAbi.

Les constructions et installations, classées ou non pour l'environnement, à usage d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve que leur activité :

- ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les extensions des constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt sous réserve que leur activité :

- ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

### **2.3 Dispositions complémentaires dans les secteurs UAa et UAb :**

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

### **2.4 Dispositions complémentaires dans les secteurs UAai et UAbi:**

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Les installations et occupations du sol conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables et conformes à la réglementation de la zone.

8

### **2.5 Dispositions complémentaires dans le secteur UAc :**

Les installations et occupations du sol sont subordonnées à une expertise géotechnique préalable suivie, si nécessaire, d'une consolidation du sol.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

9

### ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place. L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.3 Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

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

### **4.4 Électricité, gaz, téléphone**

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis**

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

---

## **ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif. En particulier, il devra être possible de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

10

---

## **ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 Définition**

Le recul doit être compté depuis le parement extérieur des murs (à l'exclusion des débordements de toiture) et s'il y a balcon, perron, loggia, ou autres semblables saillies, depuis leur limite extérieure.

Ce recul s'applique en bordure des voies existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions à édifier en bordure des voies privées, la limite latérale de celle-ci étant prise comme alignement. A défaut, ce dernier est fixé à 4 mètres de l'axe.

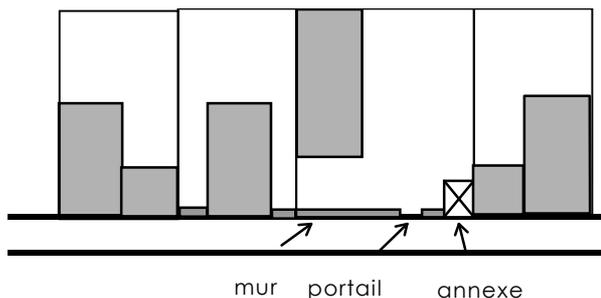
Toute construction doit être implantée en dehors des zones non aedificandi figurant aux documents graphiques.

## 6.2 Dispositions particulières dans les secteurs UAa et UAai

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou à la limite qui s'y substitue.

### L'implantation en retrait est autorisée :

- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- à l'alignement des bâtiments existants, pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du P.L.U. En cas d'extension ou lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en retrait de l'alignement.
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

11

## 6.3 Dispositions particulières dans les secteurs UAb et UAbi

### **Dispositions générales :**

En dehors d'une bande de 25 m, seules les annexes soumises à déclaration sont admises.

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des constructions voisines, pour assurer une continuité visuelle avec les façades de la rue,
- une continuité visuelle sur rue doit être assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

### **Exceptions :**

Des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé dans la bande des 25 m

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments désignés au plan de zonage.

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

#### **6.4 Dispositions particulières dans le secteur UA<sub>c</sub>**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions.

---

### **ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **7.1 Dispositions particulières dans le secteur UA<sub>a</sub>**

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

##### **Pour les façades identifiées au plan de zonage :**

Les constructions doivent être implantées de limite séparative à limite séparative.

#### **7.2 Dispositions particulières dans les secteur UA<sub>b</sub> et UA<sub>c</sub>**

##### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

Les abris de jardin doivent être implantés à 0,50 m minimum des limites séparatives.

##### **Exceptions :**

Ces distances peuvent être inférieures en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Des implantations différentes peuvent admises pour les bâtiments désignés au plan de zonage.

#### **7.3 Recul par rapport au domaine public ferroviaire**

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

---

### **ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

---

### **ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL**

---

A l'exception des secteurs mentionnés ci-après, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

#### **9.1 Dispositions particulières dans les secteurs UAai et UAbi**

Les dispositions particulières de la réglementation en vigueur sur les zones inondables s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

#### **9.2 Dispositions particulières dans le secteur UAc**

La surface de plancher au sol de la construction ne doit pas excéder 25 m<sup>2</sup>.

---

### **ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **10.1 Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..), ni aux chais.
- aux équipements collectifs admis dans la zone,
- aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

Il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0,50 m de la corniche voisine.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

#### **Pour les façades identifiées au plan de zonage :**

La hauteur des constructions doit être égale à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

#### **10.2 Dispositions particulières dans les secteurs UAb et UAbi :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit
- **2,50 m pour les annexes situées en limite séparative.**

#### **10.3 Dispositions particulières dans le secteur UAc :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 3,50 m à l'égout du toit

---

### **ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines**

Modification n°1 du P.L.U

### 11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Le plan des façades joint au dossier de permis de construire doit être complété par le dessin ou la photo des façades sur rue des deux constructions voisines.

Les façades visibles depuis l'espace public doivent respecter la composition avec les façades environnantes.

L'étude d'une demande de permis de construire peut nécessiter la production de documents complémentaires tels que plans, photographies, photo-montage, permettant d'examiner l'intégration du projet dans son environnement.

### 11.2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés aux contraintes du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

**Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 0,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel.**

14

### 11.3 Toitures

#### a – Pentès

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toits doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Elles devront être végétalisées ou recouvertes.

Sont interdits :

- les toitures à un seul versant (excepté dans le secteur UAc), sauf pour les annexes implantées en limite de propriété ou adossées à un construction de dimensions au moins équivalentes ; la pente de ce versant dans le sens d'écoulement des eaux ne devant pas être dirigée vers le fonds voisin ;
- les toitures à quatre pans,
- les toitures à grands coyaux.

### **b - Couverture**

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- les bardages en métaux brillants,
- le carton bitumé,
- le bitume,
- le fibro-ciment non teinté,
- les tôles ondulées.

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou tuiles plates de couleur patinée ou matériaux présentant la même teinte et le même aspect. La tuile à emboîtement peut être admise, sauf dans le secteur UAa.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

### **Pour les constructions à usage professionnel et annexes des constructions d'habitation :**

Compte-tenu du caractère architectural des constructions ou des ensembles d'habitations, des couvertures différentes peuvent être admises (ex : vérandas).

Pour les constructions présentant une architecture innovante, des adaptations peuvent être admises.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faitage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

### **c - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Seules Les lucarnes de toit suivantes sont admises :

- lucarnes classiques à deux ou trois pans ;
- houteaux de petite dimension ;

- dans le secteur UAa, les fenêtres de toit encastrées, non visibles depuis l'espace public.

#### **d - Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions des paragraphes 11.3 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

**En cas de pose, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics. Les vérandas sont interdites en façade sur rue.**

#### **e - Paraboles**

En cas de pose, les paraboles ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics.

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

### **11.4 Façades**

#### **a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

**Pour les façades identifiées au plan de zonage**, afin de préserver l'unité de l'ensemble, des contraintes architecturales particulières peuvent être imposées en matière d'enduits et d'encadrements.

Dans les secteurs UAa, UAai, UAb et UAbi, les escaliers extérieurs et les balcons en saillie sur rue sont interdits. Toutefois des adaptations des bâtiments existants pourront être admises pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

#### **b - Revêtements, matériaux et coloris**

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérées, ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les enduits extérieurs doivent être d'aspect taloché, coupé ou brossé. Le blanc pur ou trop clair est interdit. Les tons des enduits traditionnels dans la région sont seuls admis.

Les façades des constructions à usage d'activités y compris les parties apparentes du sous-sol (s'il existe) doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et l'environnement immédiat.

Sur l'ensemble de la construction, les couleurs doivent être discrètes, à l'exclusion notamment des teintes vives ou criardes.

### **11.5 Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées :

**a - Dans les secteurs UAa et UAb :**

**sur rue et en limite des espaces publics :**

Dans le secteur UAa, lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures comportant un mur bahut surmonté ou non de grilles, grillage ou autre dispositif à claire-voie doivent être, de préférence, constituées de moellons apparents ou de matériaux recouverts du même enduit que le bâtiment principal.

Dans le secteurs UAb, les clôtures peuvent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'une protection transparente (grillage).

**en limites séparatives :**

- Les clôtures doivent être, de préférence, constituées d'une haie vive doublée ou non d'une protection transparente (grillage), excepté dans le secteur UAa. Il sera toléré un mur bahut d'une hauteur de 0,50 m.

**b – dans les secteurs UAi, UAai, UAbi :**

Les clôtures doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables (Cf. Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

**11.6 Menuiseries**

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

Pour les menuiseries, la couleur blanche est interdite.

La pose de volets roulants est interdite sur les façades des constructions anciennes qui n'en sont pas pourvues à l'origine. »

17

**11.7 Equipements publics**

A l'exception des dispositions 11.1, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques particulières le justifient.

---

**ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

**Habitations :**

- habitations collectives et habitations individuelles en opération groupée : 1,5 place de stationnement ou de garage par logement ;
- habitations individuelles indépendantes : 1 place de stationnement ou 1 garage ;

**Bureaux :**

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

**Commerces de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente ou plus :**

1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Autres Activités :**

1 aire de stationnement au moins égale à 40 % de l'emprise au sol des bâtiments.

**Hôtels et restaurants :**

Respectivement : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

**Équipements publics ou collectifs :**

Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

18

---

**ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS**

---

**13.1 Obligation de planter**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales.

#### **Dispositions complémentaires dans les secteurs UAb :**

Chaque parcelle doit être plantée à raison de 1 arbre d'essence locale pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Il est rappelé que :

- les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

#### **Dispositions particulières dans les secteurs UAi, UAai, UAbi :**

Les dispositions particulières de la réglementation en vigueur sur les zones inondables s'appliquent (Cf. Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

19

#### **14.1 Dispositions particulières dans les secteurs UAa et UAai**

Le coefficient d'Occupation du Sol est égal à 1.

#### **14.2 Dispositions particulières dans les secteurs UAb et UAbi**

Le coefficient d'Occupation du Sol est égal à 0,6.

#### **14.3 Dispositions particulières dans le secteur UAc**

Le coefficient d'Occupation du Sol est égal à 0,3.

#### **14.4 Exceptions**

La restauration ou l'aménagement de constructions anciennes (antérieures au 20<sup>ème</sup> siècle) peut être autorisé dans les limites de la densité initiale bâtie, lorsqu'elle dépasse le C.O.S. fixé ci-dessous.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments des services publics à usage scolaire, sanitaire, ni aux équipements publics d'infrastructure.

# ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération. La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales et industrielles, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, notamment scolaires.

Lorsque, par suite de travaux ou tout autre motif, sont mis à jour des vestiges ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie, ou la numismatique, déclaration doit en être faite immédiatement au Maire de la commune, qui en informera les services compétents.

***Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, il est fait application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du val du Loir , approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003 (joint en annexe).***

Elle comprend le secteur :

- UBi, soumis aux risques d'inondation ;

## SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

20

#### 1.1 Dispositions générales :

Sont interdits les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, notamment :

- Les bâtiments agricoles.
- Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés existants, soumis à autorisation et les terrains de camping.
- les garages collectifs.
- La création de constructions et installations d'activités industrielles de toute nature.
- Les activités artisanales, commerciales et de services, à l'exception de celles visées à l'article UB2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UB2.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- L'ouverture de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

## 1.2 Dispositions complémentaires dans le secteur UBi :

Les installations et occupations du sol non-conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables et incompatibles avec la réglementation de la zone.

## ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### 2.1 Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre le bruit de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Dans les périmètres de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le site de St-Quentin, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de la Commission des Sites Perspectives et Paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

A proximité immédiate des sites archéologiques recensés, toutes les occupations et utilisations du sol sont subordonnées à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Orléans.

Avant toute construction et aménagement, il est recommandé aux propriétaires de vérifier que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée et d'effectuer une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation, de ravinement et de retrait-gonflement des argiles ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte de ce risque.

### 2.2 sont admis sous condition :

Les constructions et installations, classées ou non pour l'environnement, à usage d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve que leur activité :

- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

21

Les extensions des constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt sous réserve que leur activité :

- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

### **2.3 Dispositions complémentaires dans le secteur UBi :**

Les installations et occupations du sol conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables et conformes à la réglementation de la zone.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et présenter une emprise minimale de 3 mètres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

23

### ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur (Cf. Règlement communal du service assainissement collectif – en annexe).

### 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

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

### 4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

### 4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

---

## ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif. En particulier, il devra être possible de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

24

---

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

---

### 6.1 Définition

Ce recul s'applique en bordure des voies existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions à édifier en bordure des voies privées, la limite latérale de celle-ci étant prise comme alignement. A défaut, ce dernier est fixé à 4 mètres de l'axe.

Le recul doit être compté depuis le parement extérieur des murs (à l'exclusion des débordements de toiture) et s'il y a balcon, perron, loggia, ou autres semblables saillies, depuis leur limite extérieure.

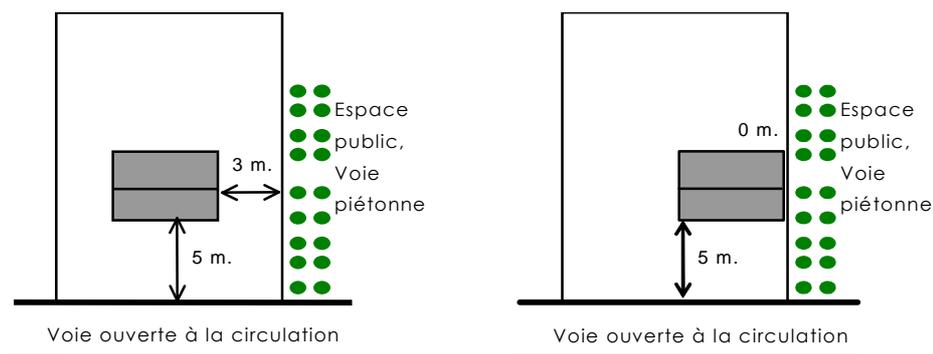
Toute construction doit être implantée en dehors des zones non aedificandi figurant aux documents graphiques.

### 6.2 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, à une distance minimale de 5 mètres,

- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes, à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



### 6.3 Exceptions

Les dispositions prévues à l'article UB-6.1 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

25

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

## ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Définitions

La Lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché. Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des loggias, balcons, perrons ou autres semblables saillies (à l'exclusion des débordements de toiture peu importants).

La lettre **H** représente la hauteur du bâtiment à construire, mesurée à partir du sol naturel initial. Les pointes de pignon et les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, ne sont pas prises en compte.

## 7.2 Dispositions générales

### Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement:

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### Au-delà de la bande de 20 m ou en cœur d'îlot :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

## 7.3 Dispositions particulières

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition :

- que les règles d'implantation soient clairement définies, dans le cadre de l'opération elle-même,
- de respecter l'harmonie générale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

26

## 7.4 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

---

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

---

Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Un soin particulier doit être apporté dans l'étude de l'implantation des bâtiments annexes au bâtiment principal.

---

## ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

---

### 9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder :

- 50% de la superficie de l'îlot de propriété.
- 60% pour les opérations d'ensemble de plus de 5 logements.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

## 9.2 Dispositions particulières dans le secteur UBi

Les dispositions particulières de la réglementation en vigueur sur les zones inondables s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

---

## ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

### 10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit, pour les constructions à usage d'activité ;
- 4 m à l'égout du toit, pour les autres constructions.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

### 10.3 Exceptions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

27

---

## ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Toute construction d'aspect archaïque ou étranger à la région, notamment les chalets en bois, est interdite.

### 11.2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

---

## Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Modification n°1 du P.L.U

La constitution de levées de terre aux abords de la construction est tolérée, à condition que la pente n'excède pas 15%.

Les sous-sols enterrés sont interdits de part et d'autre de la rue de Villeneuve. Ailleurs, lorsque la réalisation de sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel pris au point le plus bas à l'emplacement de la construction.

### 11.3 Toitures

#### **a. Pentes**

##### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les toits doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
  
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

28

Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).

Sont interdits :

- les toitures terrasses,
- les toitures à un seul versant, sauf pour les annexes implantées en limite de propriété ou adossées à un construction de dimensions au moins équivalentes ; la pente de ce versant dans le sens d'écoulement des eaux ne devant pas être dirigée vers le fonds voisin ;
- les toitures à quatre pans,
- les toitures à grands coyaux.

##### **Pour les constructions à usage d'activités :**

- les toits doivent être à deux pans avec pente minimum de 20°.

##### **Pour les constructions à usage d'équipements :**

- Des pentes inférieures peuvent être admises.

#### **b - Couverture**

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

##### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou en petites tuiles plates de pays de couleur patinée respectant la densité minimum de 27/m<sup>2</sup>. La

tuile à emboîtement respectant la densité minimum de 22/m<sup>2</sup> peut être admise.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

**Pour les constructions à usage professionnel et annexes des constructions d'habitation :**

Compte-tenu du caractère architectural des constructions ou des ensembles d'habitations, des couvertures différentes peuvent être admises (ex : vérandas).

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- les bardages en métaux brillants,
- le carton bitumé,
- le fibro-ciment non teinté,
- les tôles ondulées.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

**c - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

29

Seules les lucarnes dans le toit suivantes sont admises :

- lucarnes classiques à deux ou trois pans ;
- houteaux de petite dimension ;
- châssis de toit. Ceux-ci doivent être posé encastrés.

**d - Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions des paragraphes 11.3 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

En abords de monuments historiques, lorsque la covisibilité est manifeste, les capteurs solaires isolés dans les toitures ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics ; en abords de monuments historiques, le projet devra faire preuve d'une esthétique satisfaisante.

**Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture.**

**Les vérandas sont interdites en façade sur rue.**

**e - Paraboles**

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

## 11.4 Façades

### **a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades principales, visibles depuis l'espace public, du type chalet de montagne ou chalet basque, sont interdites.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

### **b – Revêtements, matériaux et coloris**

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérées, ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les enduits extérieurs doivent être d'aspect taloché, coupé ou brossé. Le blanc pur ou trop clair est interdit. Les tons des enduits traditionnels dans la région sont seuls admis.

A l'exception des rez-de-chaussée à usage commercial, les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol (s'il existe) doivent être traités de la même façon. En soubassement, un revêtement de propreté peut être admis sur une hauteur n'excédant pas 0,50 m.

Sur toute partie de la construction, les couleurs doivent être discrètes, à l'exclusion notamment des teintes vives ou criardes.

Pour les bâtiments à usage d'activités, la tôle galvanisée peinte à nervure intérieure peut être admise.

### **b - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## 11.5 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées :

**sur rue et en limite des espaces publics**, par une haie vive doublée ou non d'une protection transparente (grillage). Il sera toléré un muret d'une hauteur n'excédant pas 0,50 m.

### **Dispositions particulières dans le secteur UBi :**

Les clôtures doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables (Cf. Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

## 11.6 Menuiseries

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

Pour les menuiseries, la couleur blanche est interdite.

La pose de volets roulants est interdite sur les façades des constructions anciennes qui n'en sont pas pourvues à l'origine. »

### 11.7 Equipements publics

A l'exception des dispositions 11.1, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques particulières le justifient.

---

## ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dans le cas de lotissement, d'opération groupée ou d'immeuble collectif, il est exigé une place et demi de stationnement par logement.

---

## ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

---

### 13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Chaque parcelle doit être plantée à raison de 1 arbre d'essence locale pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

#### **Dispositions particulières dans le secteur UBi :**

Les dispositions particulières de la réglementation en vigueur sur les zones inondables s'appliquent (Cf. Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

Il est rappelé que :

- les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

### 13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis

à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# ZONE UC

La zone UC est la zone d'extension immédiate de l'agglomération.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante d'habitat collectif. On y trouve également des activités commerciales, artisanales et industrielles, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, notamment scolaires.

Lorsque, par suite de travaux ou tout autre motif, sont mis à jour des vestiges ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie, ou la numismatique, déclaration doit en être faite immédiatement au Maire de la commune, qui en informera les services compétents.

## SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, notamment :

- Les bâtiments agricoles.
- Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés existants, soumis à autorisation et les terrains de camping.
- les garages collectifs.
- La création de constructions et installations d'activités industrielles de toute nature.
- Les activités artisanales, commerciales et de services, à l'exception de celles visées à l'article UB2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UB2.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- L'ouverture de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

33

### ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### 2.1 Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre le bruit de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Dans les périmètres de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le site de St-Quentin, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de la Commission des Sites Perspectives et Paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

A proximité immédiate des sites archéologiques recensés, toutes les occupations et utilisations du sol sont subordonnées à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Orléans.

Avant toute construction et aménagement, il est recommandé aux propriétaires de vérifier que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée et d'effectuer une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation, de ravinement et de retrait-gonflement des argiles ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte de ce risque.

## **2.2 sont admis sous condition :**

Les constructions et installations, classées ou non pour l'environnement, à usage d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve que leur activité :

- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les extensions des constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt sous réserve que leur activité :

- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et présenter une emprise minimale de 3 mètres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

35

### ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur (Cf. Règlement communal du service assainissement collectif – en annexe).

### **4.3 Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

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

### **4.4 Électricité, gaz, téléphone**

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis**

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

---

## **ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

36

---

## **ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 Définition**

Ce recul s'applique en bordure des voies existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions à édifier en bordure des voies privées, la limite latérale de celle-ci étant prise comme alignement. A défaut, ce dernier est fixé à 4 mètres de l'axe.

Le recul doit être compté depuis le parement extérieur des murs (à l'exclusion des débordements de toiture) et s'il y a balcon, perron, loggia, ou autres semblables saillies, depuis leur limite extérieure.

Toute construction doit être implantée en dehors des zones non aedificandi figurant aux documents graphiques.

### **6.2 Dispositions générales**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des espaces publics.

### 6.3 Exceptions

Les dispositions prévues à l'article UB-6.1 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

---

## ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.1 Définitions

37

La Lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché. Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des loggias, balcons, perrons ou autres semblables saillies (à l'exclusion des débordements de toiture peu importants).

La lettre **H** représente la hauteur du bâtiment à construire, mesurée à partir du sol naturel initial. Les pointes de pignon et les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, ne sont pas prises en compte.

### 7.2 Dispositions générales

#### **Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement:**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à  $H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### **Au-delà de la bande de 20 m ou en cœur d'îlot :**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

### 7.3 Dispositions particulières

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition :

- que les règles d'implantation soient clairement définies, dans le cadre de l'opération elle-même,
- de respecter l'harmonie générale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

### 7.4 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

---

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

---

Une distance minimale de 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Un soin particulier doit être apporté dans l'étude de l'implantation des bâtiments annexes au bâtiment principal.

38

---

## ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

---

## ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

### 10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue (H) des constructions ne doit pas excéder 12 m.

### 10.3 Exceptions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

### 11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Toute construction d'aspect archaïque ou étranger à la région, notamment les chalets en bois, est interdite.

### 11.2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

La constitution de levées de terre aux abords de la construction est tolérée, à condition que la pente n'excède pas 15%.

Les sous-sols enterrés sont interdits de part et d'autre de la rue de Villeneuve. Ailleurs, lorsque la réalisation de sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel pris au point le plus bas à l'emplacement de la construction.

### 11.3 Toitures

39

#### a. Pentes

##### Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toits doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
- les bâtiments de grand volume ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).

Sont interdits :

- les toitures à un seul versant, sauf pour les annexes implantées en limite de propriété ou adossées à une construction de dimensions au moins équivalentes ; la pente de ce versant dans le sens d'écoulement des eaux ne devant pas être dirigée vers le fonds voisin ;
- les toitures à quatre pans,
- les toitures à grands coyaux.

**Pour les constructions à usage d'activités :**

- les toits doivent être à deux pans avec pente minimum de 20°.

**Pour les constructions à usage d'équipements :**

- Des pentes inférieures peuvent être admises.

**b - Couverture**

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou en petites tuiles plates de pays de couleur patinée respectant la densité minimum de 27/m<sup>2</sup>. La tuile à emboîtement respectant la densité minimum de 22/m<sup>2</sup> peut être admise.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la pose de tuiles mécaniques anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

**Pour les constructions à usage professionnel et annexes des constructions d'habitation :**

40

Compte-tenu du caractère architectural des constructions ou des ensembles d'habitations, des couvertures différentes peuvent être admises (ex : vérandas).

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- les bardages en métaux brillants,
- le carton bitumé,
- le fibro-ciment non teinté,
- les tôles ondulées.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

**c - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Seules les lucarnes dans le toit suivantes sont admises :

- lucarnes classiques à deux ou trois pans ;
- houteaux de petite dimension ;
- châssis de toit. Ceux-ci doivent être posés encastrés..

#### **d - Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions des paragraphes 11.3 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

En abords de monuments historiques, lorsque la covisibilité est manifeste, les capteurs solaires isolés dans les toitures ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics ; en abords de monuments historiques, le projet devra faire preuve d'une esthétique satisfaisante.

**Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture.**

**Les vérandas sont interdites en façade sur rue.**

#### **e - Paraboles**

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

### **11.4 Façades**

#### **a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades principales, visibles depuis l'espace public, du type chalet de montagne ou chalet basque, sont interdites.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les façades sans relief seront enduites avec des matériaux à base de chaux aérienne ou similaire.

D'une manière générale, les enduits seront uniformes et couvrants. Les façades « à pierre apparente » ne seront acceptées que dans des contextes précis ou lorsque leur présence participera à la cohérence d'un ensemble bâti.

b – Revêtements, matériaux et coloris

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérées, ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les enduits extérieurs doivent être d'aspect taloché, coupé ou brossé. Le blanc pur ou trop clair est interdit. Les tons des enduits traditionnels dans la région sont seuls admis.

A l'exception des rez-de-chaussée à usage commercial, les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol (s'il existe) doivent être traités de la même façon. En soubassement, un revêtement de propreté peut être admis sur une hauteur n'excédant pas 0,50 m.

Sur toute partie de la construction, les couleurs doivent être discrètes, à l'exclusion notamment des teintes vives ou criardes.

Pour les bâtiments à usage d'activités, la tôle galvanisée peinte à nervure intérieure peut être admise.

### **b - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### **11.5 Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées :

**sur rue et en limite des espaces publics**, par une haie vive doublée ou non d'une protection transparente (grillage). Il sera toléré un muret d'une hauteur n'excédant pas 0,50 m.

#### **11.6 Equipements publics**

A l'exception des dispositions 11.1, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques particulières le justifient.

---

## **ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dans le cas de lotissement, d'opération groupée ou d'immeuble collectif, il est exigé une place et demi de stationnement par logement.

---

## **ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS**

---

### **13.1 Obligation de planter**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Chaque parcelle doit être plantée à raison de 1 arbre d'essence locale pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que :

- les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

### **13.2 Espaces boisés classés**

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,8.

# ZONE UD

La zone UD est la zone d'équipements d'intérêt collectif (scolaires, sportifs et de loisirs, culturels, sociaux, etc.).

Lorsque, par suite de travaux ou tout autre motif, sont mis à jour des vestiges ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie, ou la numismatique, déclaration doit en être faite immédiatement au Maire de la commune, qui en informera les services compétents.

## SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, notamment :

- Les bâtiments agricoles.
- Le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés existants, soumis à autorisation et les terrains de camping.
- les garages collectifs.
- La création de constructions et installations d'activités industrielles, artisanales et commerciales de toute nature.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- L'ouverture de carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

44

### ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### 2.1 Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre le bruit de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Dans les périmètres de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le site de St-Quentin, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de la Commission des Sites Perspectives et Paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

A proximité immédiate des sites archéologiques recensés, toutes les occupations et utilisations du sol sont subordonnées à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Orléans.

Avant toute construction et aménagement, il est recommandé aux propriétaires de vérifier que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée et d'effectuer une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation, de ravinement et de retrait-gonflement des argiles ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte de ce risque.

## **2.2 sont admis sous condition :**

Les extensions des constructions et installations à usage industriel et d'entrepôt sous réserve que leur activité :

- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

45

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et présenter une emprise minimale de 3 mètres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

46

### ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur (Cf. Règlement communal du service assainissement collectif – en annexe).

### 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

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

### 4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

### 4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

---

## ARTICLE UD 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

---

## ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.1 Définitions

La Lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché. Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des loggias, balcons, perrons ou autres semblables saillies (à l'exclusion des débordements de toiture peu importants).

La lettre **H** représente la hauteur du bâtiment à construire, mesurée à partir du sol naturel initial. Les pointes de pignon et les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, ne sont pas prises en compte.

### 7.2 Dispositions générales

#### Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement:

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

47

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Au-delà de la bande de 20 m ou en cœur d'îlot :**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

**7.3 Dispositions particulières**

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition :

- que les règles d'implantation soient clairement définies, dans le cadre de l'opération elle-même,
- de respecter l'harmonie générale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

**7.4 Recul par rapport au domaine public ferroviaire**

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

---

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

---

48

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

---

**ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1 Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

**10.2 Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m à l'égout du toit pour les constructions usage d'activité

**10.3 Exceptions :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

### 11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Toute construction d'aspect archaïque ou étranger à la région, notamment les chalets en bois, est interdite.

### 11.2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

La constitution de levées de terre aux abords de la construction est tolérée, à condition que la pente n'excède pas 15%.

Les sous-sols enterrés sont interdits de part et d'autre de la rue de Villeneuve. Ailleurs, lorsque la réalisation de sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel pris au point le plus bas à l'emplacement de la construction.

### 11.3 Toitures

49

#### a. Pentes

##### Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toits doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
- les bâtiments de grand volume ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).

Sont interdits :

- les toitures à un seul versant, sauf pour les annexes implantées en limite de propriété ou adossées à une construction de dimensions au moins équivalentes ; la pente de ce versant dans le sens d'écoulement des eaux ne devant pas être dirigée vers le fonds voisin ;
- les toitures à quatre pans,
- les toitures à grands coyaux.

**Pour les constructions à usage d'équipements :**

- Des pentes inférieures peuvent être admises.

**b - Couverture**

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou en petites tuiles plates de pays de couleur patinée respectant la densité minimum de 27/m<sup>2</sup>. La tuile à emboîtement respectant la densité minimum de 22/m<sup>2</sup> peut être admise.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

**Pour les constructions et annexes des constructions d'habitation :**

Compte-tenu du caractère architectural des constructions ou des ensembles d'habitations, des couvertures différentes peuvent être admises (ex : vérandas).

50

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- les bardages en métaux brillants,
- le carton bitumé,
- le fibro-ciment non teinté,
- les tôles ondulées.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

**c - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Seules les lucarnes dans le toit suivantes sont admises :

- lucarnes classiques à deux ou trois pans ;
- houteaux de petite dimension ;
- châssis de toit. Ceux-ci doivent être posé encastrés..

#### **d - Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions des paragraphes 11.3 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

En abords de monuments historiques, lorsque la covisibilité est manifeste, les capteurs solaires isolés dans les toitures ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics ; en abords de monuments historiques, le projet devra faire preuve d'une esthétique satisfaisante.

**Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture.**

**Les vérandas sont interdites en façade sur rue.**

#### **e - Paraboles**

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

### **11.4 Façades**

#### **a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades principales, visibles depuis l'espace public, du type chalet de montagne ou chalet basque, sont interdites.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Lorsque les bâtiments feront l'objet de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle de la vallée du Loir devront être restaurées en respectant tous les éléments matériaux qui participent à cette qualité. Ainsi, les génoises, encadrements de portes et fenêtres, linteaux et appuis feront l'objet d'une réfection et d'un rejointement soignés ou d'un remplacement total ou partiel des briques et des pierres qui les composent.

Les façades sans relief seront enduites avec des matériaux à base de chaux aérienne ou similaire.

D'une manière générale, les enduits seront uniformes et couvrants. Les façades « à pierre apparente » ne seront acceptées que dans des contextes précis ou lorsque leur présence participera à la cohérence d'un ensemble bâti.

#### **b – Revêtements, matériaux et coloris**

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérées, ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les enduits extérieurs doivent être d'aspect taloché, coupé ou brossé. Le blanc pur ou trop clair est interdit. Les tons des enduits traditionnels dans la région sont seuls admis.

A l'exception des rez-de-chaussée à usage commercial, les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol (s'il existe) doivent être traités de la même façon. En soubassement, un revêtement de propreté peut être admis sur une hauteur n'excédant pas 0,50 m.

Sur toute partie de la construction, les couleurs doivent être discrètes, à l'exclusion notamment des teintes vives ou criardes.

Pour les bâtiments à usage d'activités, la tôle galvanisée peinte à nervure intérieure peut être admise.

#### **b - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

### **11.5 Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées :

**sur rue et en limite des espaces publics**, par une haie vive doublée ou non d'une protection transparente (grillage). Il sera toléré un muret d'une hauteur n'excédant pas 0,50 m.

### **11.6 Equipements publics**

A l'exception des dispositions 11.1, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques particulières le justifient.

52

## **ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dans le cas de lotissement, d'opération groupée ou d'immeuble collectif, il est exigé une place et demi de stationnement par logement.

## **ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS**

---

### **13.1 Obligation de planter**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Chaque parcelle doit être plantée à raison de 1 arbre d'essence locale pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

**Dispositions particulières dans le secteur UBi :**

Les dispositions particulières de la réglementation en vigueur sur les zones inondables s'appliquent (Cf. Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

Il est rappelé que :

- les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

**13.2 Espaces boisés classés**

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

53

Non réglementé.

# ZONE UY

La zone UY est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Lorsque, par suite de travaux ou tout autre motif, sont mis à jour des vestiges ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie, ou la numismatique, déclaration doit en être faite immédiatement au Maire de la commune, qui en informera les services compétents.

Autour de l'entreprise Desmarais, il est signalé qu'une explosion de gaz d'un four de cuisson générerait des dégâts dans un rayon de 35 mètres environ au-delà de la limite de propriété.

***Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, il est fait application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du val du Loir , approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003 (joint en annexe).***

Elle comprend le secteur :

- UYi du centre ancien, soumis aux risques d'inondation,

## SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

54

#### 1.1 Dispositions générales :

Sont interdits, les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales de détail, de bureaux et de services, d'hôtellerie et de restauration et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UY 2.
- Les bâtiments agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et décharges d'ordures.
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

#### 1.2 Dispositions complémentaires dans le secteur UYi :

Les installations et occupations du sol non conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables et incompatibles avec la réglementation de la zone.

**2.1 Rappels :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

A proximité immédiate des sites archéologiques recensés, toutes les occupations et utilisations du sol sont subordonnées à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Orléans.

Avant toute construction et aménagement, il est recommandé aux propriétaires de vérifier que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée et d'effectuer une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation, de ravinement et de retrait-gonflement des argiles ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte de ce risque.

55

**2.2 sont admis sous condition :**

Les extensions de toutes les activités préexistantes (installations classées ou non pour l'environnement) à la condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage.

La confortation et l'amélioration des constructions, ainsi que la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par sinistre à condition de respecter le même volume et le même emplacement, sans changement d'affectation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19.07 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas, le logement doit être intégré ou accolé aux bâtiments à usage d'activités.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

### **2.3 Dispositions complémentaires dans le secteur UYi :**

Les installations et occupations du sol conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables et conformes à la réglementation de la zone.

### **2.4 Autres dispositions :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre le bruit de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

57

### ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public.

Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

#### 4.2 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et

peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### **4.4 Électricité, gaz, téléphone**

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis**

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

58

---

### **ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

---

### **ARTICLE UY 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

---

### **ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **7.1 Définitions**

La Lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché. Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des loggias, balcons, perrons ou

autres semblables saillies (à l'exclusion des débordements de toiture peu importants).

La lettre **H** représente la hauteur du bâtiment à construire, mesurée à partir du sol naturel initial. Les pointes de pignon et les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, ne sont pas prises en compte.

## **7.2 Dispositions générales**

Pour les bâtiments à usage industriel : L = 5 m. Cette distance peut être supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Pour les autres bâtiments : L = 3 m.

Les constructions peuvent néanmoins être admises en bordure des limites séparatives en cas de mur aveugle et sans débordement de toiture.

## **7.3 Dispositions particulières en bordure des zones d'habitation et des zones naturelles**

Pour les bâtiments à usage industriel : L = 10 m. Cette distance peut être ramenée à 5 m lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou lorsqu'il s'agit de limites séparatives intérieures à la zone UI.

Pour les autres bâtiments : L = 5 m.

## **7.4 Recul par rapport au domaine public ferroviaire**

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

59

## **ARTICLE UY 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre les bâtiments industriels implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les locaux non affectés à l'usage industriel proprement dit doivent être éloignés des bâtiments industriels à une distance minimale de 6 m, lorsqu'ils ne sont pas incorporés ou accolés à ceux-ci.

## **ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL**

---

A l'exception du secteur mentionné ci-après, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

### **Dispositions particulières dans le secteur UYi**

Les dispositions particulières de la réglementation en vigueur sur les zones inondables s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

## ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

### 10.2 Hauteur absolue

La hauteur des constructions d'activités et locaux annexes ne peut excéder 12m au faîtage.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation de bureaux et de services ne peut excéder 4m au faîtage, lorsqu'ils ne sont pas incorporés ou accolés aux autres constructions.

### 10.3 Exceptions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

## ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1 Dispositions générales

60

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Toute construction d'aspect archaïque ou étranger à la région, notamment les chalets en bois, est interdite.

### 11.2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

La constitution de levées de terre aux abords de la construction est tolérée, à condition que la pente n'excède pas 15%.

Les sous-sols enterrés sont interdits de part et d'autre de la rue de Villeneuve. Ailleurs, lorsque la réalisation de sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel pris au point le plus bas à l'emplacement de la construction.

## 11.3 Toitures

### a. Pentes

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toits doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
- les bâtiments de grand volume ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture sont inférieures à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).

Sont interdits :

- les toitures à un seul versant, sauf pour les annexes implantées en limite de propriété ou adossées à une construction de dimensions au moins équivalentes ; la pente de ce versant dans le sens d'écoulement des eaux ne devant pas être dirigée vers le fonds voisin ;
- les toitures à quatre pans,
- les toitures à grands coyaux.

#### Pour les constructions à usage d'activités :

- Des pentes inférieures peuvent être admises.

### b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou tuiles plates de couleur patinée ou matériaux présentant la même teinte et le même aspect. La tuile à emboîtement peut être admise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

#### Pour les constructions et annexes des constructions d'habitation :

Compte-tenu du caractère architectural des constructions ou des ensembles d'habitations, des couvertures différentes peuvent être admises (ex : vérandas).

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- les bardages en métaux brillants,
- le carton bitumé,
- le fibro-ciment non teinté,
- les tôles ondulées.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

### **c - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Seules les lucarnes dans le toit suivantes sont admises :

- lucarnes classiques à deux ou trois pans ;
- houteaux de petite dimension ;
- châssis de toit. Ceux-ci doivent être posé encastrés..

### **d - Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions des paragraphes 11.3 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

En abords de monuments historiques, lorsque la covisibilité est manifeste, les capteurs solaires isolés dans les toitures ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics ; en abords de monuments historiques, le projet devra faire preuve d'une esthétique satisfaisante.

**Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture.**

**Les vérandas sont interdites en façade sur rue.**

### **e - Paraboles**

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

## **11.4 Façades**

### **a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades principales, visibles depuis l'espace public, du type chalet de montagne ou chalet basque, sont interdites.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Lorsque les bâtiments feront l'objet de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle de la vallée du Loir devront être restaurées en respectant tous les éléments matériaux qui

participent à cette qualité. Ainsi, les génoises, encadrements de portes et fenêtres, linteaux et appuis feront l'objet d'une réfection et d'un rejointement soignés ou d'un remplacement total ou partiel des briques et des pierres qui les composent.

Les façades sans relief seront enduites avec des matériaux à base de chaux aérienne ou similaire.

D'une manière générale, les enduits seront uniformes et couvrants. Les façades « à pierre apparente » ne seront acceptées que dans des contextes précis ou lorsque leur présence participera à la cohérence d'un ensemble bâti.

#### **b – Revêtements, matériaux et coloris**

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérées, ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les enduits extérieurs doivent être d'aspect taloché, coupé ou brossé. Le blanc pur ou trop clair est interdit. Les tons des enduits traditionnels dans la région sont seuls admis.

A l'exception des rez-de-chaussée à usage commercial, les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol (s'il existe) doivent être traités de la même façon. En soubassement, un revêtement de propreté peut être admis sur une hauteur n'excédant pas 0,50 m.

Sur toute partie de la construction, les couleurs doivent être discrètes, à l'exclusion notamment des teintes vives ou criardes.

Pour les bâtiments à usage d'activités, la tôle galvanisée peinte à nervure intérieure peut être admise.

63

#### **b - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

### **11.5 Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées :

**sur rue et en limite des espaces publics**, par une haie vive doublée ou non d'une protection transparente (grillage). Il sera toléré un muret d'une hauteur n'excédant pas 0,50 m.

#### **dans le secteur UYi :**

Les clôtures doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables (Cf. Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

### **11.6 Equipements publics**

A l'exception des dispositions 11.1, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques particulières le justifient.

## ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il est notamment exigé au minimum :

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement ou 1 garage par logement ;

### **Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre ;

### **Pour les constructions à usage commercial supérieurs à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente :**

- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

### **Pour les constructions à usage d'activités :**

- des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de services, pour les véhicules des visiteurs ;
- 1 place au moins de stationnement pour les véhicules du personnel ;

## ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

### 13.1 Obligation de planter

64

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Chaque parcelle doit être plantée à raison de 1 arbre d'essence locale pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

### **Dispositions particulières dans le secteur UYi :**

Les dispositions particulières de la réglementation en vigueur sur les zones inondables s'appliquent (Cf. Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

### **13.2 Espaces boisés classés**

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols.

# **COMMUNE DE MONTAIRE S/LE LOIR**

## **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**ZONE 1AU**

**66**

**ZONE 2AU**

# ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.
- Soit dans le cadre d'une Z.A.C.
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Elle comprend les secteurs:

- 1AUb à destination d'opération à vocation principale d'habitat ;
  - 1AUb1 admettant une faible emprise au sol
  - 1AUb2 autorisant des hauteurs jusqu'à 8m à l'égout du toit
  - 1AUb3 autorisant des hauteurs jusqu'à 12m à l'égout du toit
- 1AUe à destination d'activités commerciales, et de services, ;
- 1AUd à destination d'équipements collectifs de santé publique,
- 1AUf à destination d'activités tertiaires et de services
- 1AUy à destination d'activités industrielles.

67

Elle est soumise au régime des zones 1AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Son urbanisation doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le P.A.D.D. et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, elle peut être urbanisée, site par site :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, prévus par le P.A.D.D.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2.

Dans les secteurs situés à proximité des zones inondables définies au PPRI, les constructions sur sous-sol sont interdites.

### Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Modification n°1 du P.L.U

## 1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

# ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

## 2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations, phasables en une ou plusieurs tranches le cas échéant, sous condition :

- Que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- Qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- Que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que la surface au sol de l'extension n'excède pas 30 % de la surface au sol originelle.

La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

## 2.2 Dispositions complémentaires applicables aux secteurs 1AUb, 1AUb1, 1AUb2 et 1AUb3 :

Sont admis sous condition :

- Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat,
- Les activités d'enseignement, sportives et de loisirs, culturelles, artisanales, commerciales et de services, de sécurité et de santé publique, à condition :
  - Qu'elles soient liées aux opérations d'habitat
  - Que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

- Et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des divers équipements autorisés.

### **2.3 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUd:**

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUd :

- Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est les équipements collectifs de santé publique, à condition que :
  - une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée,
  - Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone
  - La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future
  - L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation

### **2.4 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUe:**

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUe :

- Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'activité commerciale, de services à condition que :
  - Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
  - La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
  - L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

69

#### **Le long de la RD 917 :**

- Les surfaces d'exposition à l'air libre pour la vente de matériels ou de matériaux, ainsi que les aires de stationnement ne sont admises dans les marges de recul définies à l'article 6 du présent règlement, qu'aux conditions suivantes ;
  - Elle doivent faire l'objet d'un traitement de « mise en scène » destiné à mettre en valeur les produits présentés, tout en garantissant une présentation soignée de l'ensemble, en rapport avec le traitement souhaité dans les marges de recul ;
  - Cette « mise en scène » devra faire l'objet d'une note particulière jointe à la demande de permis de construire et permettant d'en visualiser les effets et d'en comprendre le traitement ;

- En aucun cas, les surfaces d'exposition ne devront excéder 40% de la surface de la marge de recul de l'unité foncière considérée.

## **2.5 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUf :**

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUf :

- Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'activité tertiaire et de services, d'hôtellerie et de restauration, à condition que :
  - Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
  - La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
  - L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

### **Le long de la RD 917 :**

- Les surfaces d'exposition à l'air libre pour la vente de matériels ou de matériaux, ainsi que les aires de stationnement ne sont admises dans les marges de recul définies à l'article 6 du présent règlement, qu'aux conditions suivantes ;
  - Elle doivent faire l'objet d'un traitement de « mise en scène » destiné à mettre en valeur les produits présentés, tout en garantissant une présentation soignée de l'ensemble, en rapport avec le traitement souhaité dans les marges de recul ;
  - Cette « mise en scène » devra faire l'objet d'une note particulière jointe à la demande de permis de construire et permettant d'en visualiser les effets et d'en comprendre le traitement ;
  - En aucun cas, les surfaces d'exposition ne devront excéder 40% de la surface de la marge de recul de l'unité foncière considérée.

70

## **2.6 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUy :**

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUy :

- Les opérations dont l'affectation dominante est l'activité industrielle, artisanale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19.07 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

## **2.7 Autres dispositions**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre le bruit de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Avant toute construction et aménagement, il est recommandé aux propriétaires de vérifier que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée et d'effectuer une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation, de ravinement et de retrait-gonflement des argiles ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte de ce risque.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter une emprise minimale de 4 mètres et doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter une emprise minimale de 8 mètres et des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Dans le secteur 1AUf, la voie principale devra assurer la jonction entre les points 1 et 2 portés au plan

Dans le secteur 1AUb1, la voie principale devra assurer la jonction entre les points 3 et 4 portés au plan

72

### ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

#### 4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place. L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### **4.4 Électricité, gaz, téléphone**

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

#### **4.5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis**

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

73

---

### **ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

---

### **ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1 Définition**

Ce recul s'applique en bordure des voies existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions à édifier en bordure des voies privées, la limite latérale de celle-ci étant prise comme alignement. A défaut, ce dernier est fixé à 4 mètres de l'axe.

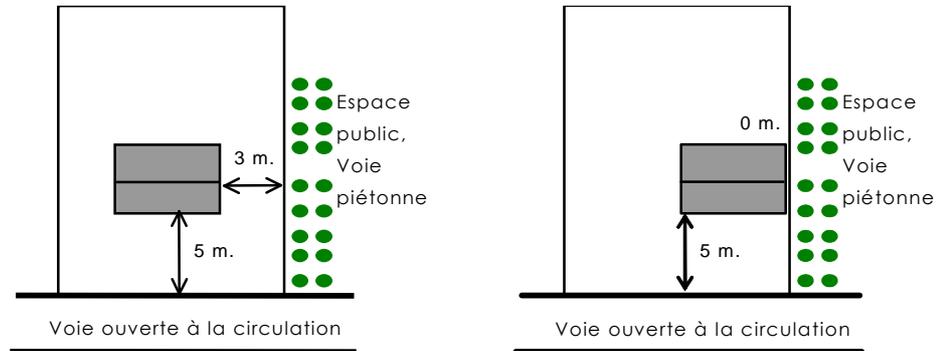
Le recul doit être compté depuis le parement extérieur des murs (à l'exclusion des débordements de toiture) et s'il y a balcon, perron, loggia, ou autres semblables saillies, depuis leur limite extérieure.

Toute construction doit être implantée en dehors des zones non aedificandi figurant aux documents graphiques.

## 6.2 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1Aub, 1Aub1, 1Aub2 et 1Aub3 :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 5 mètres,
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



### Exceptions :

Ces dispositions ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

74

## 6.2 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUd, 1AUe, 1AUf et 1AUy :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

### 6.3 Recul par rapport au domaine public ferroviaire:

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

## ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Non réglementé

### 7.1 Définitions

La Lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché. Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des loggias, balcons, perrons ou autres semblables saillies (à l'exclusion des débordements de toiture peu importants).

La lettre **H** représente la hauteur du bâtiment à construire, mesurée à partir du sol naturel initial. Les pointes de pignon et les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, ne sont pas prises en compte.

### 7.2 Dispositions particulières dans le secteur 1Aub, 1Aub2 et 1Aub3 :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à  $H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### 7.3 Dispositions particulières dans le secteur 1Aub1 :

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à  $H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 3 m.

75

### 7.4 Dispositions particulières dans les secteurs 1Aud, 1AUe, 1AUf et 1AUy

#### Par rapport aux limites séparatives en bordure des zones d'habitation et des zones naturelles et agricoles :

- pour les bâtiments à usage industriel :  $L = 10$  m. Cette distance peut être ramenée à 5 m, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- Pour les autres bâtiments :  $L = 5$  m

#### Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur des zones 1Aud, 1AUe, 1AUf et 1AUy :

- pour les bâtiments à usage industriel :  $L = 5$  m. Cette distance peut être ramenée à 5 m, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

### 7.5 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

## **ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

---

### **9.1 Dispositions applicables aux secteurs 1AUb, 1AUb2, 1AUb3, 1Aud, 1AUe, 1AUy**

Non réglementé.

### **9.2 Dispositions applicables au secteur 1AUb1**

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété.

### **9.3 Dispositions applicables au secteur 1AUf**

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les installations et équipements techniques liés aux divers réseaux.

## **ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

### **10.2 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUb, 1AUb1 :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m au faitage pour les constructions à usage d'activité ;
- 4 m à l'égout du toit pour les autres constructions.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

### **10.3 Dispositions applicables au secteur 1AUb2 :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m à l'égout du toit

### **10.4 Dispositions applicables au secteur 1AUb3 :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m à l'égout du toit

76

### **10.5 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUd, 1AUe, 1AUy :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage

### **10.6 Dispositions particulières applicables au secteur 1AUf :**

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m au faîtage

### **10.7 Exception :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..).

## **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **11.1 Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

### **11.2 Volumes et terrassements :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

La constitution de levées de terre aux abords de la construction est tolérée, à condition que la pente n'excède pas 15%.

Les sous-sols enterrés sont interdits de part et d'autre de la rue de Villeneuve. Ailleurs, lorsque la réalisation de sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel pris au point le plus bas à l'emplacement de la construction.

### **11.3 Toitures**

#### **a. Pentes**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**

Les toits doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;

77

- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- Les constructions présentant une architecture innovante sous réserve de la mise en œuvre de matériaux nobles (petite tuile plate de terre cuite ou ardoise, cuivre, zinc, ... ) et de la recherche d'une prise en compte de l'harmonie des lieux.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

**Pour les constructions à usage d'habitat collectif, d'équipements et d'installations collectives, d'activités :**

- Des pentes inférieures peuvent être admises.

### **b - Couverture**

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou en petites tuiles plates de pays de couleur patinée respectant la densité minimum de 27/m<sup>2</sup>. La tuile à emboîtement respectant la densité minimum de 22/m<sup>2</sup> peut être admise.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

**Pour les constructions à usage d'habitat collectif, d'équipements et d'installations collectives, d'activités :**

L'ardoise naturelle ou tuiles plates de couleur patinée ou matériaux présentant la même teinte et le même aspect.

78

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Pour les constructions présentant une architecture innovante, la couverture du toit est libre, sous réserve de faire appel à des matériaux de qualité s'intégrant dans les lieux et paysages environnants.

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- le carton bitumé,
- le fibro-ciment non teinté,
- les tôles ondulées.

## **11.4 Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades principales, visibles depuis l'espace public, du type chalet de montagne ou chalet basque, sont interdites.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

### 11.5 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles seront de préférence constituées d'une haie vive d'essences locales mélangées, doublées le cas échéant d'un grillage de ton vert foncé posé sur piquets métalliques de même couleur.

---

## ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il peut être demandé au constructeur, au titre de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, une participation instituée par délibération du Conseil municipal.

---

## ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

---

### 13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Chaque parcelle doit être plantée à raison de 1 arbre d'essence locale pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

### 13.2 Dispositions particulières dans le secteur 1AUf

Le traitement paysager dans la marge de recul définie le long de la RD 917 doit être réalisé sous la forme de plantations aléatoires d'arbustes et de massifs, implantés sur une surface engazonnée.

79

### **13.3 Espaces boisés classés**

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# ZONE 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites, jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle comprend les secteurs :

- 2Aub à destination d'opération à vocation principale d'habitat ;
- 2AUd à destination d'équipements collectifs de santé publique ;
- 2AUe à destination d'activités commerciales ;
- 2AUy à destination d'activités industrielles.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2AU 2.

#### 1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

81

### ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### 2.1 Dispositions générales :

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de construction, de fouilles archéologiques, de défense incendie ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'exercice de l'activité agricole.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 du règlement ne s'appliquent pas, sauf dispositions particulières.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les bâtiments annexes à une habitation se localisant dans une zone limitrophe à la condition d'être situé à moins de 30 m de la

construction principale et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

## **2.2 Autres dispositions**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

82

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone A.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# **COMMUNE DE MONTAIRE S/LE LOIR**

## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**ZONE A**

**83**

# ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisée par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

***Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, il est fait application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du val du Loir , approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003 (joint en annexe).***

Elle comprend le secteur :

- Ai, soumis au risque d'inondation.

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

### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1.1 Dispositions générales :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article A2

#### 1.2 Autres dispositions :

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

84

### ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### 2.1 Dispositions générales:

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).
- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements publics ou d'intérêt public ou d'intérêt collectif.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à la condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants formant le site d'exploitation.

- L'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale en vue de les destiner au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.
- L'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants, en vue de les destiner à des occupations de tourisme et de loisirs complémentaires à l'activité agricole principale telle que définie à l'article L.311.1 du Code rural - telles que les tables d'hôtes, l'hébergement de loisirs, les fermes découvertes, le camping et le caravanage à la ferme -.Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :
  - La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> ou la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.

## **2.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur Ai :**

Les installations et occupations du sol conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables et conformes à la réglementation de la zone.

## **2.3 Autres dispositions :**

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Avant toute construction et aménagement, il est recommandé aux propriétaires de vérifier que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée et d'effectuer une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation, de ravinement et de retrait-gonflement des argiles ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte de ce risque.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

86

### ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.

Pour toute construction disposant d'une alimentation alternée (puits privé/adduction publique), une disconnexion totale du réseau interne et de l'adduction publique doit être installée.

De plus, tout bâtiment accueillant du public (camping, y compris à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, centres équestres, etc....) doit être impérativement desservi par le réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau public, les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements adaptés à la nature des sols. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

---

## ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif.

---

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

---

**Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :**

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
  - Routes départementales : 10 m
  - Voies communales : 05 m
- Il n'est pas fait application de ces règles pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - les réseaux d'intérêt public.

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

---

## ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé.

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

## **7.2 Recul par rapport au domaine public ferroviaire**

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

---

### **ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

---

### **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

### **ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **10.1 Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles et aux chais..

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

#### **10.2 Hauteur**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit,

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faitage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

### **11.1 Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Toute construction d'aspect archaïque ou étranger à la région, notamment les chalets en bois, est interdite.

### **11.2 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### **11.3 Toitures**

#### **a - Pentes**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

#### **b - Couverture**

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou en petites tuiles plates de pays de couleur patinée respectant la densité minimum de 27/m<sup>2</sup>. La tuile à emboîtement respectant la densité minimum de 22/m<sup>2</sup> peut être admise.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

#### **c - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

#### **d - Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions des paragraphes 11.3 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

**En cas de pose, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics. Les vérandas sont interdites en façade sur rue.**

### **11.4 Façades**

#### **a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

#### **b - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

### **11.5 Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- une lisse horizontale
- un talus planté d'essences locales variées.

90

## **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **13.1 Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations d'essences locales variées, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales variées.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

### **13.2 Espaces boisés classés**

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# **COMMUNE DE MONTAIRE S/LE LOIR**

## **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**ZONE N**

**92**

# ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison:

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers**, et de leur **intérêt** d'un point de vue **esthétique, historique et écologique**,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend néanmoins des secteurs de taille limitée, où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ce sont les secteurs :

<b>Ni</b>	soumis aux aléas d'inondation
<b>Nci</b>	destiné à l'exploitation de carrières, soumis aux aléas d'inondation
<b>Nm</b>	correspondant aux secteurs mixtes où les extensions de l'existant sont autorisées
<b>Nmi</b>	correspondant aux secteurs mixtes où les extensions de l'existant sont autorisées, soumis aux aléas d'inondation
<b>Np</b>	présentant un intérêt architectural à protéger et à mettre en valeur.
<b>Npi</b>	présentant un intérêt architectural à protéger et à mettre en valeur, soumis aux aléas d'inondation.
<b>Nt</b>	destiné à l'aménagement touristique et de loisirs
<b>Nti</b>	destiné à l'aménagement touristique et de loisirs, soumis aux aléas d'inondation
<b>Nv</b>	destiné à l'accueil des gens du voyage
<b>Nx</b>	correspondant à l'emprise de l'ancienne décharge municipale
<b>Nz</b>	correspondant à l'emprise du stand de tir

93

***Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, il est fait application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du val du Loir , approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003 (joint en annexe).***

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

### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1.1 Dispositions générales :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non expressément visés à l'article N 2.

#### 1.2 Autres dispositions :

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### 2.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre le bruit de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Avant toute construction et aménagement, il est recommandé aux propriétaires de vérifier que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée et d'effectuer une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation, de ravinement et de retrait-gonflement des argiles ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte de ce risque.

A proximité immédiate des sites archéologiques recensés, toutes les occupations et utilisations du sol sont subordonnées à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Orléans.

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles

archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à l'activité des exploitations agricoles.

- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- L'extension des constructions existantes situées dans la présente zone ou dans une zone limitrophe :
  - sans limitation d'emprise au sol pour les extensions de constructions liées à l'activité agricole ;
  - dans la limite maximale de 30% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'activité de loisir ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :
  - Le bâtiment à aménager doit être situé à plus de 100 mètres de tous bâtiments d'activité agricole ;
  - La surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40m<sup>2</sup> ;
  - L'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol originelle.
- Les constructions et installations forestières strictement liées aux activités de gestion de la forêt.
- Les constructions d'annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation ou de l'activité principale, que la construction principale soit située dans une zone limitrophe ou non, dans la limite d'une construction par unité foncière.
- Les abris pour animaux d'agrément.
- Les abris de jardin à condition d'avoir une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

95

## 2.2 Dispositions particulières applicables au secteur Nci :

A condition d'être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, sont admis :

- L'ouverture de carrières
- Les installations et occupations du sol liés et nécessaires à l'exploitation de carrières sous réserve de leur intégration paysagère par la mise en place de plantations brise-vue d'essences locales variées nonobstant la réglementation liée au PPRI.

### **2.3 Dispositions complémentaires applicables au secteur Ni :**

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les installations et occupations du sol conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables et conformes à la réglementation de la zone.

### **2.4 Dispositions complémentaires applicables au secteur Nm :**

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes.

### **2.5 Dispositions complémentaires applicables au secteur Nmi :**

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage et d'être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables sont admis :

- Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes.

### **2.6 Dispositions complémentaires applicables au secteur Np :**

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

### **2.7 Dispositions complémentaires applicables au secteur Nt :**

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les équipements, constructions et installations légères de plein air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des gens du voyage, des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping.

### **2.8 Dispositions complémentaires applicables au secteur Nti :**

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage et d'être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables sont admis :

- Les équipements, constructions et installations légères de plein air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des gens du voyage, des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping.

96

**2.9 Dispositions particulières applicables au secteur Nv :**

Seuls y sont admis les constructions et installations liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

**2.10 Dispositions particulières applicables au secteur Nx :**

Seuls sont admis les aménagements paysagers, sans affouillement, ni exhaussement du sol.

**2.11 Dispositions complémentaires applicables au secteur Nz :**

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

Les constructions et installations liées et nécessaires au stand de tir.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

98

### ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.

Pour toute construction disposant d'une alimentation alternée (puits privé/adduction publique), une disconnexion totale du réseau interne et de l'adduction publique doit être installée.

De plus, tout bâtiment accueillant du public (camping, y compris à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, centres équestres, etc....), doit être impérativement desservi par le réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau public, les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements adaptés à la nature des sols. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

---

## ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif.

---

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

---

**Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :**

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
  - Routes départementales : 10 m
  - Voies communales : 5 m
- Il n'est pas fait application de ces règles pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - les réseaux d'intérêt public.

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

99

---

## ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

### 7.2 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

**ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments d'habitation non contigus, 3 m pour les autres bâtiments.

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

**ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1 Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

**10.2 Hauteur absolue**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit,

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

100

**ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1 Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute construction d'aspect archaïque ou étranger à la région, notamment les chalets en bois, est interdite.

**11.2 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### 11.3 Toitures

#### **a - Pentes**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

#### **b - Couverture**

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou en petites tuiles plates de pays de couleur patinée respectant la densité minimum de 27/m<sup>2</sup>. La tuile à emboîtement respectant la densité minimum de 22/m<sup>2</sup> peut être admise.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

#### **c - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

#### **d - Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions des paragraphes 11.3 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

**En cas de pose, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics. Les vérandas sont interdites en façade sur rue.**

### 11.4 Façades

#### **a - Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

#### **b - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### **11.5 Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées complétés ou non d'une haie vive ;
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales.

---

### **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

---

### **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

102

#### **13.1 Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravaning, de même que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

En ce qui concerne la remise en état des lieux après exploitation de carrières :

- en terrain boisé, le reboisement avec des essences locales variées doit être exécuté par tranche, au fur et à mesure de l'exploitation
- en fin d'exploitation, le terrain doit être réaménagé et planté d'essences locales variées.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage et en respectant les prescriptions du Plan de prévention des risques d'inondation.

### **13.2 Espaces boisés classés**

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.