II. Dispositions applicables aux zones urbaines

A. Zone Ua

ZONE URBAINE ANCIENNE

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- L'édification de constructions destinées à abriter des installations artisanales ou industrielles incompatibles avec l'habitat de par leur destination ou leurs nuisances.
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou industrielles.
- Les habitations légères de loisirs (mobil-home).
- Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de camping et caravaning soumis à autorisation préalable,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs non fermés totalement,
- Les décharges, les déchetteries, les dépôts de ferrailles, de matériaux à usage professionnel, de matériaux de démolition, de pneus usés et de matériaux divers ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article Ua 2.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés :
    - aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers
    - aux aménagements paysagers
    - à la création de bassin de rétention réalisée au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
    - ou quand ceux-ci ne sont pas impératifs pour une adaptation de la construction à la topographie

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

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

Les occupations du sol non interdites à l'article Ua 1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

- Les constructions neuves ou rénovations de bâtiments à usage d'habitation situées à l'intérieur de la zone de nuisance sonore définie au plan sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières.
- La reconstruction, en cas de sinistre ou de vétusté, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les constructions et installations liées aux énergies renouvelables sous réserve de respecter les dispositions particulières en vigueur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.
- Les abris de jardins préfabriqués ou non, couverts sont autorisés, à raison d'un seul par unité foncière, implanté en partie arrière du terrain
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être enterrées
- les piscines avec un exhaussement limité à 50 centimètres par rapport au niveau du sol naturel.
- Le stationnement des caravanes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Ua 3-1 - Accès

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

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

- Les autorisations et conditions d'accès sont soumises à l'avis des services gestionnaires de la voie concernée.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ua 3-2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

- Places et aires de retournement

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dans le cas du ramassage des ordures en porte à porte, les aires de retournement doivent permettre le ½ tour sans marche arrière.

Note : une aire de retournement est obligatoire pour les voies en impasse selon la règle suivante :

*Si cette voie en impasse est **d'une longueur ≥ 100 mètres** et qu'elle dessert **au moins une construction d'un autre type que les immeubles d'habitation individuelle de 1ère ou 2ème famille (R+3 Maxi)**, cette voie et la plate-forme doivent répondre à toutes les caractéristiques de la « voie engins » et doit notamment comporter des tournants dont le rayon intérieur devra être ≥ 11 mètres et le rayon extérieur ≥ 15,40 mètres*. Voie engins de l'arrêté du 31/01/1986 (*) : (Calcul du rayon extérieur minimum : rayon intérieur 11 mètres + bande de roulement de 3 mètres + sur-largeur de : 15/11 soit 1,36m = au total : 15,36 mètres arrondis à 15,40 mètres.*

*Si cette voie en impasse est **d'une longueur ≥ 120 mètres** et qu'elle dessert exclusivement que des **immeubles d'habitation individuelle de 1ère et/ou de 2ème famille (R+3 Maxi)**, cette plate-forme pourra répondre aux caractéristiques de la voie définie au point 3.1 ci-dessus et doit notamment comporter des tournants dont le rayon intérieur devra être ≥ 9 mètres et le rayon extérieur ≥ 13,10 mètres(*).*

(*) : (Calcul du rayon extérieur minimum : rayon intérieur 9 mètres + bande de roulement de 3 mètres + sur-largeur de : 12,2/11 soit 1,10m = au total : 13,10 mètres.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ua 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Ua 4-2 - Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Si un dispositif de relevage est nécessaire, ce dernier est à la charge du pétitionnaire. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

- Les effluents industriels rejetés dans le réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

Eaux pluviales

- Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
  - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
  - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
  - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sur l'emprise du projet ou sur un terrain contigu.

Ua 4-3 – Autres réseaux

Électricité – Téléphone- Télécommunications

- **Pour les opérations groupées et les lotissements**, les infrastructures nécessaires à la desserte téléphonique et vidéo-communicative ainsi que le raccordement au réseau électrique devront être réalisés de préférence en souterrain.

- Les coffrets nécessaires à l'installation des dits réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

- Il doit être prévu un branchement pour la fibre optique.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

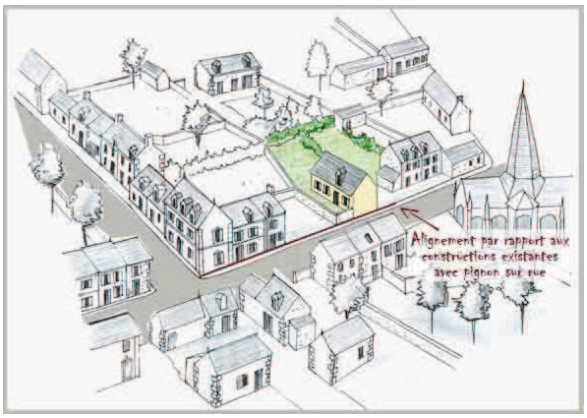
ARTICLE Ua 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITES FONCIERES

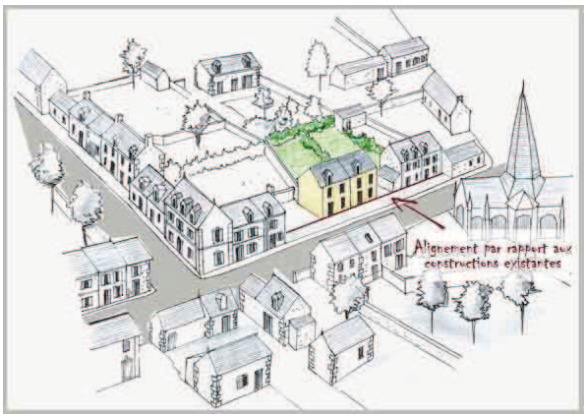
Non réglementé.

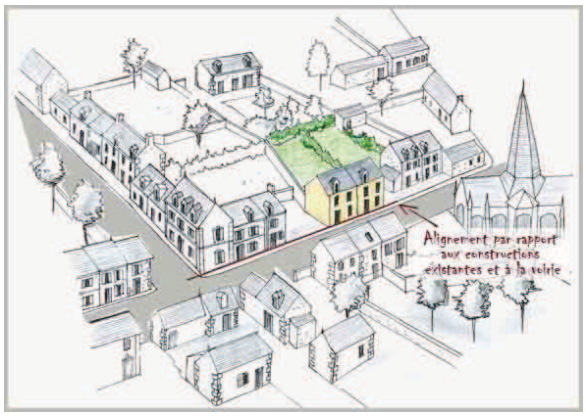
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics.

- Les constructions principales et les extensions (façade ou pignon) doivent être implantées comme suit :
  - soit à l'alignement des voies,
  - soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie,
  - soit en alignement ou dans le prolongement des constructions existantes pour s'harmoniser avec le bâti existant, pour assurer une continuité visuelle ou lorsque la configuration du terrain le justifie. Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ou sur le terrain.







- L'implantation des annexes (hors garage) est interdite entre la voirie et le bâtiment principal.
- Si un arbre de haute tige se situe dans la bande des 5 mètres, afin de le préserver, l'implantation des constructions pourra se faire à 5 mètres de celui-ci.
- Les extensions pourront se mettre en alignement du bâtiment existant.

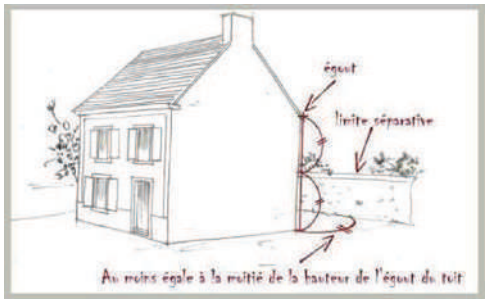
A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

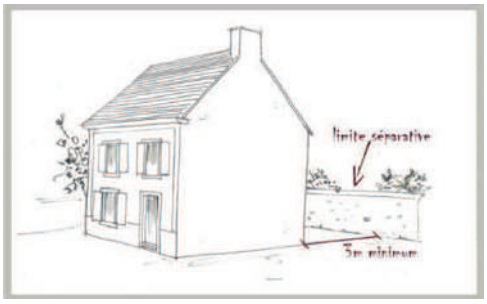
- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics.

- Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

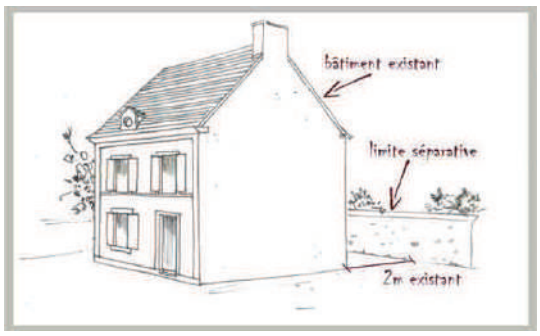


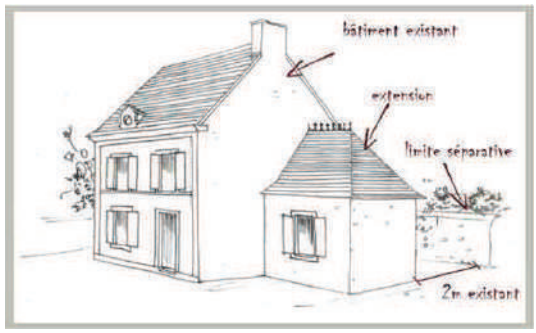


- Les constructions à toiture terrasse doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre la partie supérieure de l'acrotère et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

- Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir





- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

Annexe (abris de jardin, etc.) :

- L'implantation des annexes servant de garage doit se faire soit en limite séparative ou à un minimum de 3 mètres.

- Les annexes hors garage doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre

Rappel : Les abris de jardins préfabriqués ou non, couverts sont autorisés, à raison d'un seul par unité foncière, implanté en partie arrière du terrain.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

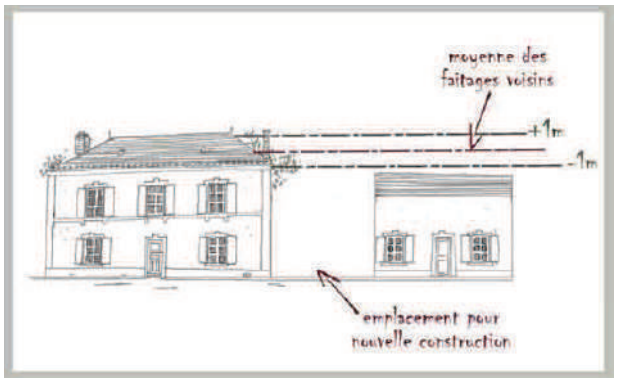
Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - En individuel : un rez-de-chaussée plus, 1 étage, plus un comble.
  - En collectif : un rez-de-chaussée plus 2 étages plus, un comble.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- La hauteur des **constructions à toiture terrasse** ne doit pas dépasser :
  - En individuel : un rez-de-chaussée plus, 1 étage.
  - En collectif : un rez-de-chaussée plus 2 étages.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - En cas d'impératifs techniques (ex : ascenseur) justifiés,
  - Aux éléments de superstructure et les éléments techniques obligatoires,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - Aux éléments architecturaux particuliers de type tour, tourelle, etc.
  - pour les reconstructions après sinistre.
  - aux édifices de culte.
  - En cas de contiguïté, le faitage des constructions devra :
    - Reprendre la hauteur de l'un des faitages immédiatement voisin
      ou
    - ni excéder de plus d'un mètre, ni être inférieure de plus d'un mètre à la hauteur moyenne des faitages immédiatement voisins.



ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

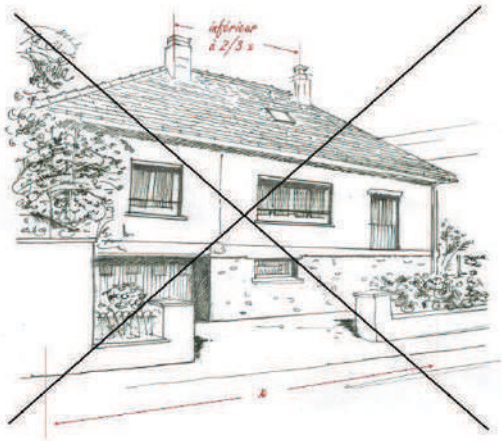
1. *Bâtiment principal*

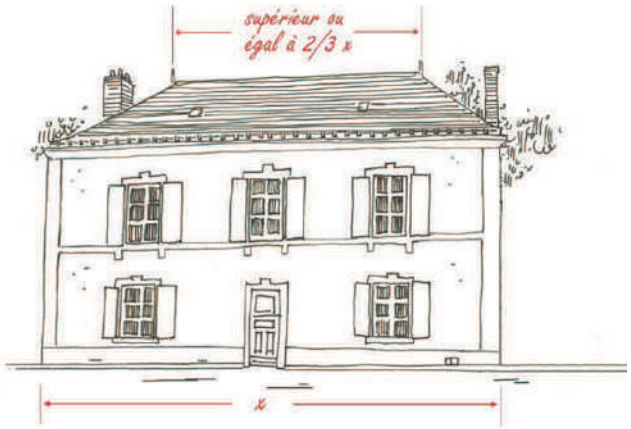
a. *Toitures*

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

- **Formes de la toiture autorisées :**
  - Les toitures à une ou deux pentes.
  - Les toitures terrasses sont autorisées.
  - Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 2/3 de la longueur de la façade principale.





- **Pentes de la toiture :**

  - Les pentes des toitures devront être comprises entre 40° et 60°.

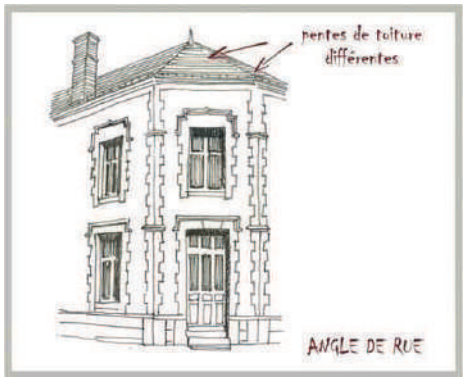
Exceptions :

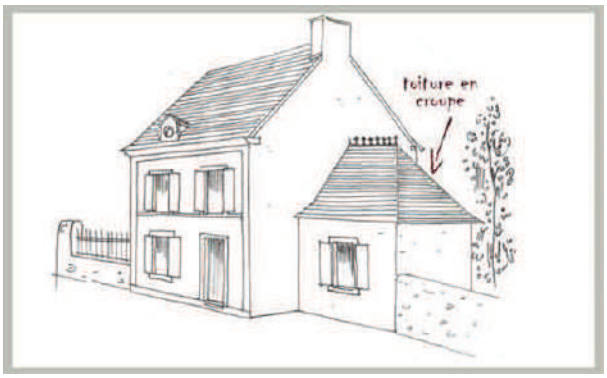
  - Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines.

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

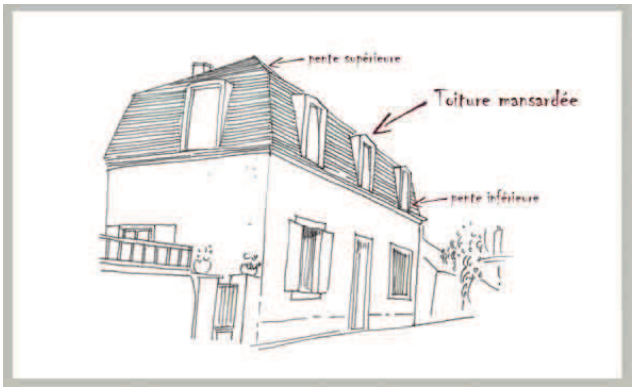
    - les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
    - les appentis et vérandas ;
    - le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
    - les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
    - les restaurations de toits à quatre pans ;
    - les extensions de bâtiments existants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

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir





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



- **<u>Matériaux :</u>**

- Les toitures à pentes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes en ardoises naturelles (taille maximale : 22 cm x 32 cm), en tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée (au minimum 60/m²), en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou de matériaux de taille, d'aspect et de pose similaires.

- La couverture doit être traitée avec des matériaux ne portant pas atteinte au paysage.

- En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension doit être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites.

- Les habillages des chevrons de rive en tuile, des couvertures en tuiles plates, sont autorisés, avec des tuiles de rive de même calibre et de même teinte que les tuiles de la couverture.

- Les bacs acier sont tolérés en toiture de faible pente ou en toiture terrasse à condition de ne pas être vus de l'environnement.

- Sont interdits :
  - le bac acier, sauf tolérance ci-dessus
  - le fibre-ciment,

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- les tôles ondulées
- Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun
- Les autres matériaux non traditionnels tels que bardeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale)

- **<u>Éléments techniques</u>**

La composition des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire, devra former une surface simple et unique, de forme simple à 4 cotés. Ces éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.

Toutes armatures visibles de ces éléments techniques devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite).

Une implantation sur les bâtiments annexes ou au sol sera préférée.

b. *Ouvertures en toiture*

- Les fenêtres de toit et les châssis de toit sont autorisés, ils devront être encastrés dans la toiture dans leur totalité. Aucun volet ou coffre de volet ne devront être apparent.

- Les lucarnes seront soit à tabatières, c'est-à-dire à deux pentes avec un petit fronton, soit couverte d'une petite croupe.

c. *Traitement des façades*

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

- Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

- Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature.

- Les travaux sur façade existante devront :
  - mettre en valeur les détails ;
  - conserver ou restituer à l'identique les modénatures.

- Sont interdits :

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Les balcons en surplomb et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer.

d. *Ravalements*

- Pour le bâti ancien, les enduits de teintes ocre, pierre du pays ou sable, seront talochés, lissés ou grattés. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

- Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit de teintes ocre, pierre du pays ou sable, sera adapté à la nature du support.

- Le bardage bois de teinte naturelle ou toutes autres couleurs appartenant au nuancier joint (ou tout autre matériau d'aspect similaire) est autorisé à concurrence de 100%. Cet habillage devra être d'aspect lame bois.

- Sont interdits :
  - les revêtements en ciment gris,
  - la peinture de la pierre et des briques,
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
  - l'emploi de peinture sur des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
  - L'emploi de bardage métallique
  - L'emploi de matériaux réfléchissant

- Les antennes paraboliques et autres ne devront pas être installées sur les façades et pignons donnant sur la voie publique.

- **Cas d'extension :**

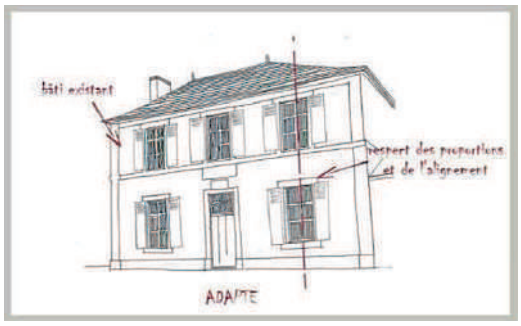
L'adjonction d'éléments en verre, autres matériaux translucides, zinc, PVC, alu laqué ou matériaux d'aspect similaire peuvent être autorisés pour la réalisation d'extensions, d'annexes et dépendances s'ils sont en harmonie avec l'environnement. Les annexes de petite taille de moins de 20 m² pourront éventuellement être en bois et couvertes de matériaux rappelant par leur aspect la couverture du bâtiment d'habitation.

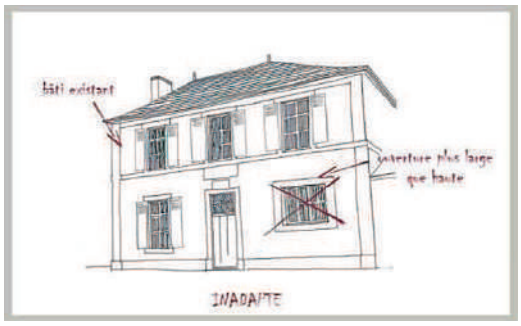
e. *Ouvertures et menuiseries*

- **Proportions :**

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des ouvertures anciennes, c'est-à-dire en particulier avoir des proportions en apparence plus hautes que larges **(excepté pour les baies vitrées sur les extensions)**, que les ouvertures soient superposées.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir





A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- **Menuiserie :**

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections.

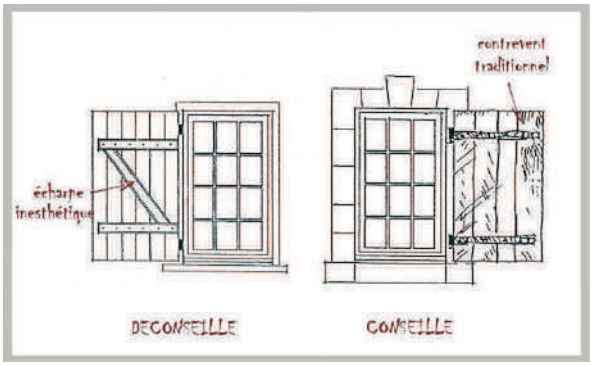
- **Couleurs menuiseries et contrevents :**

Les fenêtres, contrevents et portes seront peints selon les couleurs du nuancier annexé à ce règlement. Le blanc est interdit.

Les couleurs saturées, vives et le blanc (RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9210) sont interdites pour les contrevents et volets roulants. Les couleurs autorisées devront être dans les teintes proposées dans le nuancier annexé au règlement

- **Les contrevents et volets :**

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffrage ne doit apparaître. En cas de rénovation ou d'extension, les coffres des volets roulants doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité technique, les coffres de volets roulants seront dissimulés derrière des lambrequins.



Les volets roulants devant les portes d'entrée sont interdits.

Les contrevents à écharpe sont déconseillés.

f. *Eléments techniques*

Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un positionnement et d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances.

2. *Clôtures*

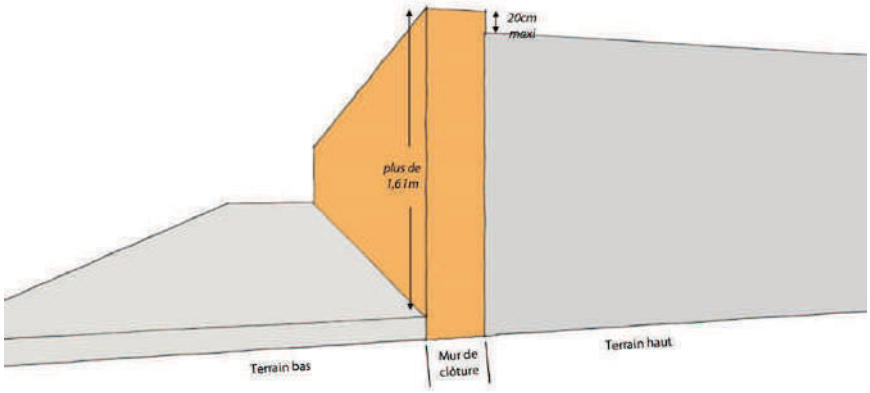
- ***Clôture entre le domaine public et le domaine privé***

Les clôtures maçonnées ou grillagées sur voie seront d'une hauteur maximum de 1.60 m.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Une autre hauteur peut être autorisée pour des raisons techniques (dénivelé important). Dans ce cas, la hauteur maximum ne devra être supérieure de 20 cm par rapport au terrain naturel le plus haut.

Voir schéma ci-contre.



Sont autorisés :

- Les murs d'une hauteur maximum de 1,60 mètre par rapport au niveau de la voie, enduits de la même couleur que la façade de la construction ou en pierres apparentes naturelles,
- Les murs bahut de 0,30 m à 0,60m de hauteur, surmontés ou non de dispositifs à claire-voie doublé, le cas échéant, d'une haie vive,
- Les clôtures grillagées doublées d'une haie végétale, la haie donnant vers le domaine public et le grillage donnant vers le domaine privé.
- Les haies monotypes sont interdites, excepté les haies de charmilles.

Sont interdits pour toutes les clôtures :

- Les clôtures en plaques béton, sauf en plaque de base de hauteur vue de moins de 20cm
- Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que :
  - thuyas,
  - les faux cyprès,
  - les cyprès,
  - les « leylandi »

  - De même que :
    - les lauriers palmes,
    - les fusains,

Les essences indigènes seront préférées aux essences exogènes. Les essences devront être choisies à partir de la liste annexée au règlement.

3. *Bâtiments annexes*

- Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal.
- La couverture des annexes et dépendances doit être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement et ne portant pas atteinte au paysage.

- Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc.) supérieurs à 10 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux, excepté :
  - pour la couverture : le bac acier et la tôle fibre-ciment de teinte schiste ou brun sont tolérés.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- En façade : le bois ou tout matériau d'aspect similaire, sans limite de surface, est autorisé. La teinte devra être bois vieilli, ou dans les RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.

- Les annexes inférieures ou égales à 10 m^2 doivent être exécutées :
  - avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal,
  - ou en bois ou tout autre matériau d'aspect et de pose similaire de teinte bois vieilli, ou dans les RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.
  - ou en tôle pour les annexes préfabriquées du commerce, de teinte RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.

- Sont interdits :
  - Les agglomérés, contre-plaqués, comme revêtement de façade et de toiture.
  - Les plaques de ciment comme revêtement de façade
  - l'édification de murs de parpaings non enduits,
  - l'emploi de matériaux de récupération non enduits

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être enterrées (rappel).

- Les dispositions de cet ARTICLE Ua 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières. Cependant, la couleur blanche sera interdite pour les verrières et les vérandas.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Ua 12 - 1 : Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

- Pour la construction d'établissement recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.

- Sur les parcelles non construites, la réalisation d'une construction nouvelle pour l'habitation devra prévoir au moins une place de stationnements par nouveau logement.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

- Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé pour les constructions à usage d'habitat collectif et pour les établissements recevant du public.

- Pour la construction d'établissement recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION

- Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

- Sur les espaces publics bâtis et les parcelles privées bâties, un arbre de haut jet ou demi-tige est obligatoire pour une parcelle de 600 m². Un arbre de haut jet ou demi-tige complémentaire devra être planté tous les 200 m² supplémentaires.
  Cette règle ne s'applique pas en cas de contrainte technique (assainissement, géothermie, etc.)

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non règlementé

ARTICLE Ua 15 : Performance énergétique et environnementale

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés…

ARTICLE Ua 16 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

B. Zones Ub, Uba et Ubh

ZONE URBAINE D'EXTENTION RECENTE

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- *équivalente sur le plan fonctionnel ;*
- *équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;*
- *dans le bassin versant de la masse d'eau.*

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale «éviter, réduire, compenser», les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2016-2021 – Bassin Loire Bretagne

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- L'édification de constructions destinées à abriter des installations artisanales ou industrielles incompatibles avec l'habitat de par leur destination ou leurs nuisances.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité existante déjà dans la zone.
- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou industrielles.
- Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de camping et caravaning soumis à autorisation préalable,
- Les habitations légères de loisirs (mobil-home).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs non clos pour caravane, sauf exceptions indiquées à l'article Ub2.
- Les décharges, les déchetteries, les dépôts de ferrailles, de matériaux à usage professionnel, de matériaux de démolition, de pneus usés et de matériaux divers ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article Ub 2.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés :

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers (après travaux, la topographie du terrain ne doit pas avoir varié de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel.
- aux aménagements paysagers
- à la création de bassin de rétention réalisée au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- ou quand ceux-ci ne sont pas impératifs pour une adaptation de la construction à la topographie

Zone Ubh :

• Au niveau des zones humides identifiées sur le règlement graphique planche « autres informations », tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes préconisées par le SAGE.

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

Les occupations du sol non interdites à l'article Ub 1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

- Les constructions neuves ou rénovations de bâtiments à usage d'habitation situées à l'intérieur de la zone de nuisance sonore définie au plan sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les constructions et installations liées aux énergies renouvelables sous réserve de respecter les dispositions particulières en vigueur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.
- Les établissements artisanaux nouveaux sont autorisés dans des locaux existants à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux et d'installations classées soumises à déclaration, existants, sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire,
- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement,
- La superficie totale de plancher après extension ne dépasse pas 300 m².

- Les bâtiments annexes ne devront pas être plus de 2 par unité foncière.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être enterrées.
- les piscines avec un exhaussement limité à 50 centimètres par rapport au niveau du sol naturel.
- Le stationnement des caravanes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Ub 3-1 - Accès

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Les autorisations et conditions d'accès sont soumises à l'avis des services gestionnaires de la voie publique concernée.

- La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur la RD 304 et 32, voie du réseau structurant et à fort trafic, est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
  - La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route.
  - Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Ub 3-2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.
-
- Places et aires de retournement

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dans le cas du ramassage des ordures en porte à porte, les aires de retournement doivent permettre le ½ tour sans marche arrière.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ub 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Ub 4-2 - Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, exception pour les **zones Uba** où l'assainissement non collectif est autorisé en l'absence d'un réseau collectif.

- Si un dispositif de relevage est nécessaire, ce dernier est à la charge du pétitionnaire. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

- Les effluents industriels rejetés dans le réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

Eaux pluviales

- Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
  - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
  - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sur l'emprise du projet ou sur un terrain contigu.

Ub 4-3 – Autres réseaux

Électricité – Téléphone- Télécommunications

- **Pour les opérations groupées et les lotissements**, les infrastructures nécessaires à la desserte téléphonique et vidéo-communicative ainsi que le raccordement au réseau électrique devront être réalisés de préférence en souterrain.

- Les coffrets nécessaires à l'installation des dits réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

- Il doit être prévu un branchement pour la fibre optique.

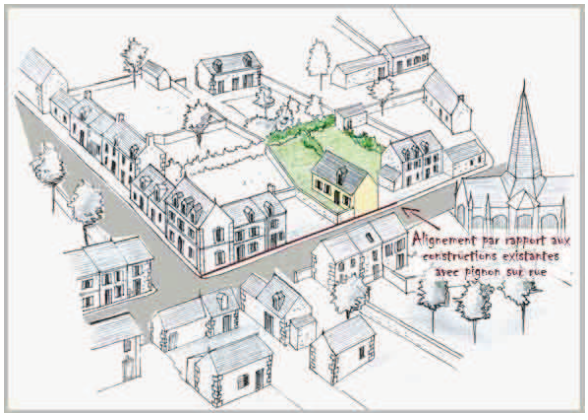
ARTICLE Ub 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITES FONCIERES

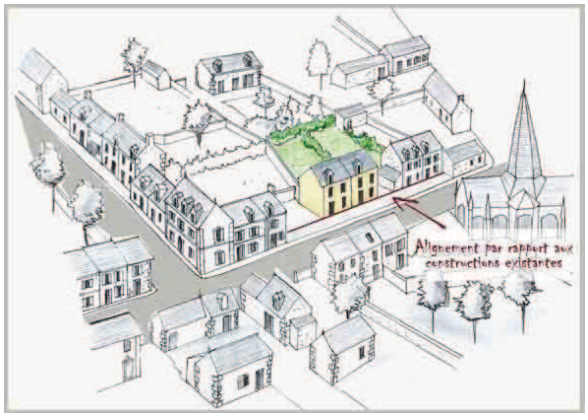
Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

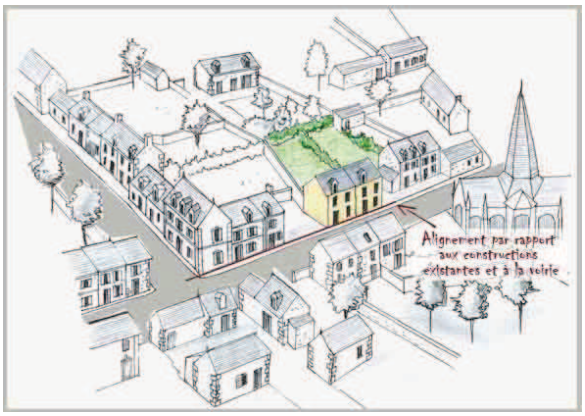
Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics.

- Les constructions principales et leurs extensions (façade ou pignon) doivent être implantées comme suit :
  - soit à l'alignement des voies,
  - soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie,
  - Soit en alignement ou dans le prolongement des constructions existantes pour s'harmoniser avec le bâti existant, pour assurer une continuité visuelle ou lorsque la configuration du terrain le justifie. Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ou sur le terrain.





A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir



- Les extensions devront être à au moins 3 mètres du domaine public sauf si cette extension reprend l'alignement du bâtiment existant.
- L'implantation des annexes (hors garage) est interdite entre la voirie et le bâtiment principal.

Exception :

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

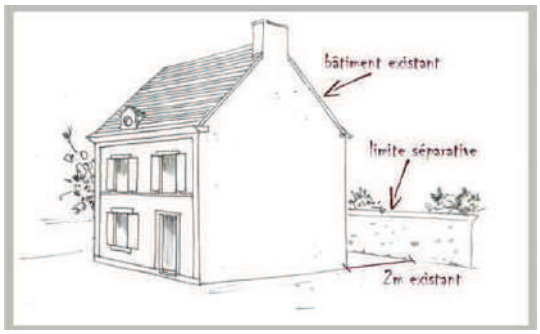
Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics.

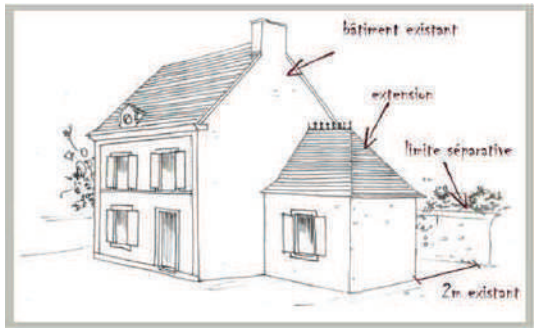
- Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Les constructions à toiture terrasse doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre la partie supérieure de l'acrotère et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

- Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.





Annexe (abris de jardin, etc.) :

- Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

- Une distance différente peut être admise si elle permet le maintien ou la continuité d'une haie.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

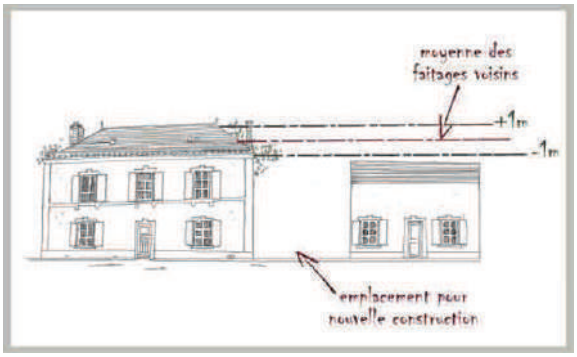
A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - En individuel : un rez-de-chaussée plus, 1 étage, plus un comble (R+1+c):
    Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur ne doit pas dépasser 8 mètres par rapport à la partie supérieure de l'acrotère, pris depuis le terrain naturel avant tous travaux de la construction.

  - En collectif : un rez-de-chaussée plus, 2 étages plus, un attique.
    Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres par rapport à la partie supérieure de l'acrotère, pris depuis le terrain naturel avant tous travaux de la construction.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - En cas d'impératifs techniques (ex : ascenseur) justifiés,
  - Aux éléments de superstructure et les éléments techniques obligatoires,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - pour les reconstructions après sinistre.
  - En cas de contiguïté, le faitage des constructions ne devra ni excéder de plus d'un mètre, ni être inférieure de plus d'un mètre à la hauteur moyenne des faitages immédiatement voisins.



ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

1. *Bâtiment principal*

a. *Toitures*

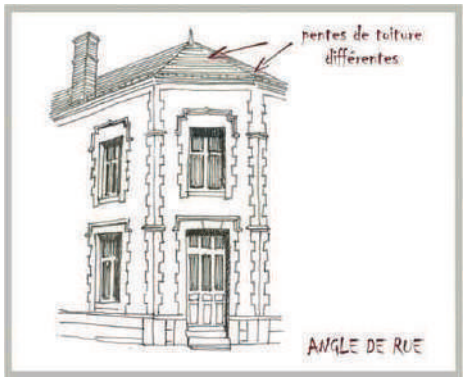
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

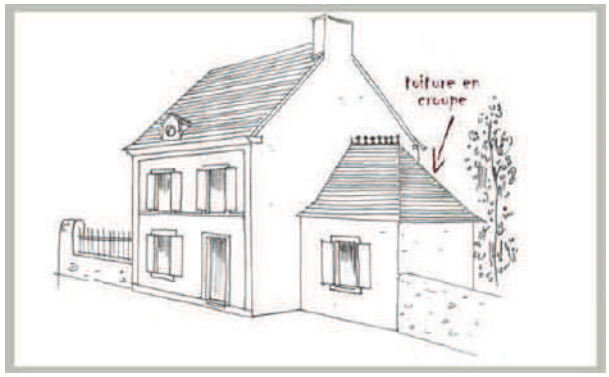
A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- **Formes de la toiture autorisées :**
  - Les toitures à un ou deux pentes.
  - Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale.
  - Les toitures terrasses

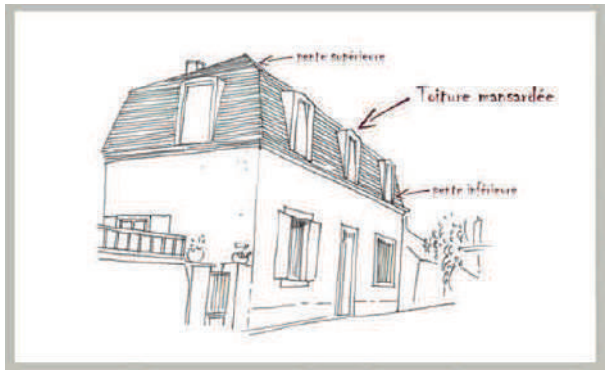
- **Pentes de la toiture :**
  - Les constructions devront comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 40° et 60°.
  - Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture devront s'harmoniser aux toitures voisines.
  - Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent 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).



A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- **Matériaux :**

Les toitures à pentes seront recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles (**taille maximale : 22 cm x 32 cm)**, de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée (environ 60/m²), de tuiles à emboitement (au minimum 18/m²) de couleur terre cuite proche des tuiles traditionnelles de la Sarthe, en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.

En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension doit être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites.

- Les habillages des chevrons de rive en tuile, des couvertures en tuiles plates, sont autorisés, avec des tuiles de rive de même calibre et de même teinte que les tuiles de la couverture.

Sont interdits :

- le bac acier, sauf pour les toitures terrasses,
- le fibre-ciment,
- les tôles ondulées
- Les tuiles aux teintes uniformément anthracite, rouge ou brun chocolat (couleurs ne faisant pas référence aux toitures en tuiles de la Sarthe)
- Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale)

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Eléments techniques :**

La composition des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire, devra former une surface simple et unique, de forme simple à 4 cotés. Ces éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.

Toutes armatures visibles de ces éléments techniques devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite).

Une implantation sur les bâtiments annexes ou au sol sera préférée.

b. *Les ouvertures en toitures*

- Les lucarnes seront soit à tabatières, c'est-à-dire à deux pentes avec un petit fronton, soit couverte d'une petite croupe.

- Sont interdits, les lucarnes à chapeau de gendarme et les outeaux.

- Les fenêtres de toit et châssis de toit sont autorisés, ils devront être encastrés au nu de la couverture.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

c. *Traitement des façades*

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

- Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

- Les travaux sur façade existante devront :
  - mettre en valeur les détails ;
  - conserver ou restituer à l'identique les modénatures.

- Sont interdits :
  - Les balcons en surplomb et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer

d. *Ravalements*

- Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit de teintes ocre, pierre du pays ou sable, sera adapté à la nature du support.

- Le bardage bois de teinte naturelle ou de couleur appartenant au nuancier, est autorisé. Cet habillage devra être d'aspect lame bois.

- Les antennes paraboliques et autres ne devront pas être installées sur les façades et pignons donnant sur la voie publique, et de préférence au sol.

- Sont interdits :
  - les revêtements en ciment gris et enduit gris ou noir (non traditionnel),
  - la peinture de la pierre et des briques,
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
  - l'emploi de peinture sur des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
  - L'emploi de matériaux réfléchissant

Cas d'extension :

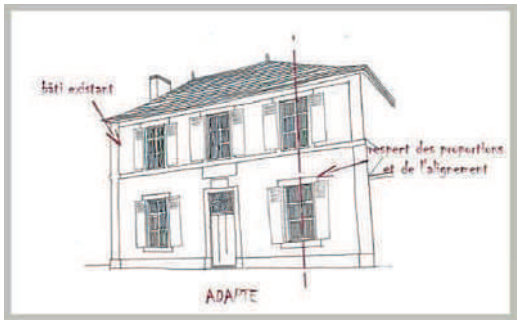
- L'adjonction d'éléments en verre, autres matériaux translucides, zinc, PVC, alu laqué ou matériaux d'aspect similaire peuvent être autorisés pour la réalisation d'extensions,

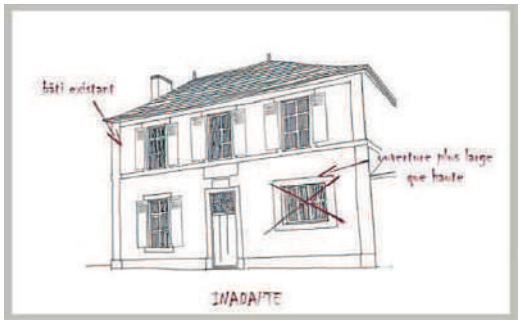
A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

d'annexes et dépendances s'ils sont en harmonie avec l'environnement. Les annexes de petite taille de moins de 20 m² pourront éventuellement être en bois et couvertes de matériaux rappelant par leur aspect la couverture du bâtiment d'habitation.

e. *Ouvertures et menuiseries*

- Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des ouvertures anciennes, c'est-à-dire en particulier avoir des proportions plus hautes que larges excepté pour les bais vitrées, que les ouvertures soient superposées.





- Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections
- Les fenêtres en bois, les contrevents, et les portes de garages doivent être peints. Les portes d'entrée piétonnes peuvent être peintes ou vernies.

- **<u>Les contrevents et volets :</u>**

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffrage ne doit apparaître. En cas de rénovation ou d'extension, les coffres des volets roulants doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau dans la maçonnerie.

En cas d'impossibilité technique, les coffres de volets roulants seront dissimulés derrière des lambrequins.

- **<u>Couleurs :</u>**

Les fenêtres, contrevents et portes seront peints selon les couleurs du nuancier annexé à ce règlement ou en blanc.

Dans le cadre d'une extension, les couleurs existantes peuvent être réutilisées.

f. *Clôtures*

- Les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les clôtures maçonnées ou grillagées sur voie seront d'une hauteur maximum de 1.60 m. Une autre hauteur peut être autorisée pour des raisons techniques (dénivelé important). Dans ce

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

cas, la hauteur maximum ne devra être supérieure de plus de 20 cm par rapport au terrain naturel le plus haut.

- Sont interdits :
  - Les clôtures en plaques béton, sauf en plaque de base de hauteur vue de moins de 20cm
  - Les haies monotypes sont interdites, excepté les haies de charmilles.
  - Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que :
    - thuyas,
    - les faux cyprès,
    - les cyprès,
    - les « leylandi »

  - De même que :
    - les lauriers palmes,
    - les fusains,

- Les essences indigènes seront préférées aux essences exogènes. Les essences devront être choisies à partir de la liste annexée au règlement.

g. *Eléments techniques*

Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un positionnement et d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances.

2. *Bâtiments annexes*

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal.

- Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc.) supérieurs à 20 m² couverts sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux, excepté :
  - pour la couverture : le bac acier et la tôle fibre-ciment de teinte schiste ou brun sont tolérés.
  - En façade : le bois de teinte sombre à terme, sans limite de surface, est autorisé.

- Les annexes inférieures ou égales à 20 m² couverts doivent être exécutées :
  - avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal,
  - ou en bois,
  - ou en tôle pour les abris de jardin préfabriqué du commerce.

- Les bâtiments annexes ne devront pas être plus de 2 par unité foncière (rappel)

- Sont interdits :
  - Les agglomérés, contre-plaqués, comme revêtement de façade et de toiture.
  - Les plaques de ciment comme revêtement de façade
  - l'édification de murs de parpaings non enduits,
  - l'emploi de matériaux de récupération non enduits

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être enterrées (rappel).

- Les dispositions de cet ARTICLE Ub 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières. Cependant, la couleur blanche sera interdite pour les verrières et les vérandas.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

Ub 12 - 1 : Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.

- Sur les parcelles non construites, la réalisation d'une construction nouvelle pour l'habitation devra prévoir au moins deux stationnements couverts ou non sur la parcelle, si la surface de plancher est inférieure ou égale à 170m², ce nombre sera porté à 3 places au-delà de 170m².

- Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé pour les constructions à usage d'habitat collectif.

- Pour la construction d'établissement recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Ub 12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles :
  - 2 places de stationnement par logement

- Habitations collectives :
  - 1 place par logement de moins de 50 m² habitables
  - 2 places par logement de 50 à 100 m² habitables
  - 2 places par logement de plus de 100 m² habitables

- Activités commerciales, de petit artisanat, bar-restaurant, locaux recevant du public.
  - 1 place pour 50 m² d'emprise au sol

- Construction à usage d'hébergement et d'accueil :
  - 1 place pour 25 m² d'emprise au sol

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

- Sur les espaces publics bâtis et les parcelles privées bâties, un arbre de haute tige ou demi-tige est obligatoire pour une parcelle de 500 m². Un arbre de haute tige ou demi-tige complémentaire devra être planté tous les 150m² supplémentaires. Les essences de ces arbres doivent être choisies dans la liste annexée au règlement.
- Cette règle ne s'applique pas en cas de contrainte technique (assainissement, géothermie, etc.).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non règlementé

ARTICLE Ub 15 : Performance énergétique et environnementale

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés…

ARTICLE Ub 16 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

C. Zone Ue

ZONE URBAINE D'EQUIPEMENT PUBLICS

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf application de l'article Ue 2,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les constructions ou installations à usage d'entrepôts sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les affouillements ou exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers,
- L'ouverture ou l'extension de carrière et de mines,
- Les décharges,
- Toutes constructions et installations non nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

- Au niveau des zones humides identifiées sur le règlement graphique planche « autres informations », tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes préconisées par le SAGE.

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale «éviter, réduire, compenser», les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2016-2021 – Bassin Loire Bretagne

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Outre les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ue-1, sont autorisées :

Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif et occupations du sol autorisées dans le secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 – Accès et voirie

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement, s'il en existe un, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

- L'évacuation des eaux usées et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Article non règlementé

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins:
  - 35 mètres pour la route départementale 304,
  - 20 mètres pour la route départementale 145.

- Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de minimum 1 mètre.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

- Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait de minimum 1 mètre.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Article non règlementé

ARTICLE Ue 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article non règlementé

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

- Pour la construction d'établissement recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

ARTICLE Ue 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Article non règlementé

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non règlementé

ARTICLE Ue 15 : Performance énergétique et environnementale

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés…

ARTICLE Ue 16 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

Il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

D. Zone Uz

ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles.
- Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de camping et caravaning soumis à autorisation préalable,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane et les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article Uz2.
- Les constructions à usage d'habitation

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

Les occupations du sol non interdites à l'article Uz 1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

- L'extension ou la transformation des constructions existant à la date d'entrée en vigueur du présent PLU sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- La reconstruction, en cas de sinistre ou de vétusté, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les constructions et installations liées aux énergies renouvelables sous réserve de respecter les dispositions particulières en vigueur.
- Les logements de gardiennage et de fonction liés et nécessaires aux activités économiques dans la limite d'un seul logement par activité et dans la limite de 50 m² de surface au plancher. Ce logement devra être obligatoirement intégré au bâtiment d'activité et que la construction à usage d'habitation ne soit pas supérieure à la surface au sol de la construction à usage d'activité.

- Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale (y compris les commerces alimentaires de détail), de restauration, hôtelière, d'entrepôt, de bureau, activités liées à l'autoroute et les équipements qui y sont directement liés.
  Toutefois, il ne peut s'agir que d'activités n'entraînant pas de nuisances pour l'environnement.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

- Dans la mesure du possible la protection des arbres les plus qualitatifs devra être assurée, néanmoins l'abattage d'une partie des arbres est autorisé en cas de nécessité pour ne pas contraindre l'extension d'entreprises existantes.

  Mesures compensatoire en cas d'abattage :
  - Replantation des haies à longueur équivalente
  - Replantation d'arbre à raison de 2 pour 1 abattu.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 3 - ACCES ET VOIRIE

Uz 3-1 - Accès

- La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les autorisations et conditions d'accès sont soumises à l'avis des services gestionnaires de la voie concernée.

- La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur la RD 304 et 32, voie du réseau structurant et à fort trafic, est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
  - La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route.
  - Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

Uz 3-2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

- Places et aires de retournement

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE Uz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Uz 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Uz 4-2 - Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction dans les secteurs définis en assainissement non collectif.

- Si un dispositif de relevage est nécessaire, ce dernier est à la charge du pétitionnaire. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

- Tout rejet d'eau non traitée est interdit en milieu naturel.

Eaux résiduaires industrielles

- Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

- A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'évacuation et l'épuration des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur.

- Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit ainsi que le rejet en puisard.

Eaux pluviales

- Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée doit être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
  - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
  - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
    - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
    - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

  Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sur l'emprise du projet ou sur un terrain contigu.

Uz 4-3 – Autres réseaux

Électricité – Téléphone- Télécommunications

- **Pour les opérations groupées et les lotissements**, les infrastructures nécessaires à la desserte téléphonique et vidéo-communicative ainsi que le raccordement au réseau électrique devront être réalisés de préférence en souterrain.
- Les coffrets nécessaires à l'installation des dits réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Il doit être prévu un branchement pour la fibre optique.

ARTICLE Uz 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

ARTICLE Uz 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins:
  - 35 mètres pour la route départementale 304,
  - 5 mètres pour les autres voies ouvertes à la circulation générale.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

- Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées dans la mesure où l'extension n'aggrave pas la situation existante.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE Uz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4m.

ARTICLE Uz 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 80 % afin de préserver la capacité de stationnement nécessaire à l'activité

ARTICLE Uz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est mesurée comme défini à l'article 5 du titre 1 du présent règlement. Elle est limitée à 20 m au point le plus haut du bâtiment

- Toutefois des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

ARTICLE Uz 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. *Construction*

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
  - l'adaptation aux sols,
  - leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
  - l'aspect des matériaux,
  - le rythme des ouvertures,
  - l'harmonie des couleurs.

- La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement, de teinte sombre et d'aspect mat.

- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

- L'emploi de bardage métallique est autorisé avec des coloris peu vifs, en harmonie avec autres bâtiments de la zone.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- Sont autorisés tous les matériaux qualitatifs : bois, verre, brique, aluminium, bardage métallique laqué.

2. *Clôtures*

- Les clôtures ne sont pas obligatoires

- <u>Sont interdits :</u>
  - Les haies monotypes sont interdites, excepté les haies de charmes.

- Les essences indigènes seront préférées aux essences exogènes. Les essences devront être choisies à partir de la liste annexée au règlement.

ARTICLE Uz 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.

ARTICLE Uz 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

- Les dépôts et installations techniques ne devront pas être visibles depuis l'emprise publique.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non règlementé

ARTICLE Uz 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés…

ARTICLE Uz 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Lors de travaux pour la création d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

III. Dispositions applicables à la zone à urbaniser

A. Zone AUh

ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- L'édification de toute construction, quel qu'en soit l'usage, qui pourrait compromettre l'aménagement cohérent du secteur selon les principes fixés dans les Orientations d'Aménagement du présent PLU, lorsqu'elles ont été définies.
- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou industrielles.
- L'édification de constructions destinées à abriter des installations artisanales ou industrielles
- Les constructions à usage d'entrepôts
- L'ouverture de camping et caravaning soumis à autorisation.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Le stationnement des caravanes, sauf pour une caravane pendant une durée de deux mois sur la parcelle où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, sauf exceptions indiquées à l'article AUh2.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article AUh 2.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés :
    - aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers
    - aux aménagements paysagers
    - à la création de bassin de rétentions réalisées au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
    - ou quand ceux-ci ne sont pas impératifs pour une adaptation de la construction à la topographie

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

Sont autorisés sous réserve d'être conformes aux principes d'aménagement présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), lorsqu'elles ont été définies :

- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Les constructions à usage d'habitation et les équipements qui y sont directement liés correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitations de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.
- Les constructions et installations liées aux énergies renouvelables sous réserve de respecter les dispositions particulières en vigueur.
- Les bâtiments annexes ne devront pas être plus de 2 par unité foncière, hors piscine.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être enterrées
- les piscines avec un exhaussement limité à 50 centimètres par rapport au niveau du sol naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

AUh 3-1 – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil. Chaque terrain n'aura qu'un seul accès sauf dérogation justifiée par la capacité d'accueil, par des raisons de sécurité ou de fonctionnement technique nécessaire à l'activité et sauf indications particulières portées aux documents graphiques.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

AUh 3-2 – Voirie

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Aucun accès individuel ne sera autorisé sur les routes départementales hors agglomération. Cette disposition ne s'applique pas aux accès liés à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route.

- Les constructions prenant accès sur les autres routes pourront être interdites si leurs accès présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée par les services gestionnaires de la voie en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des voies, de la position des accès et de leur configuration.

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'accès aisé au matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules de ramassage des déchets.

Places et aires de retournement

- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dans le cas du ramassage des ordures en porte à porte, les aires de retournement doivent permettre le ½ tour sans marche arrière.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUh 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

AUh 4-2 - Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un réseau public, l'assainissement non collectif est obligatoire.

- Si un dispositif de relevage est nécessaire, ce dernier est à la charge du pétitionnaire. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

- Le rejet d'eaux non traitées est interdit en milieu naturel quel qu'en soit l'endroit.

Eaux pluviales

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée doit être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
  - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
  - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
  - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

AUh 4-3 - AUTRES RESEAUX

Électricité – Téléphone- Télécommunications

- **Pour les opérations groupées et les lotissements**, les infrastructures nécessaires à la desserte téléphonique et vidéo-communicative ainsi que le raccordement au réseau électrique devront être réalisés de préférence en souterrain.

- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

- Il doit être prévu un branchement pour la fibre optique.

ARTICLE AUh 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITES FONCIERES

- Non réglementé

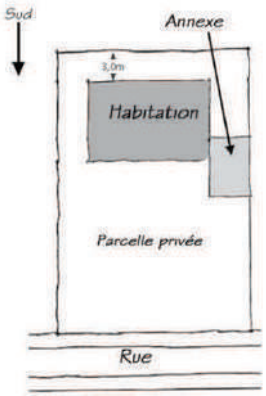
ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Le long de la route départementale 304 toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins 35 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

- Les constructions principales et leurs extensions (façade ou pignon) doivent être implantées comme suit :
  - soit à l'alignement des voies,
  - soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres de l'alignement,

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Une implantation suivant les règles de l'article AUh 7 pourra être autorisée :
  - Dans le cas d'une construction en fond de parcelle afin d'avoir l'espace à vivre extérieur et la façade principale (avec le plus de surface vitrée) majoritairement au Sud,
  - dans le cas d'une construction à l'angle de deux voies



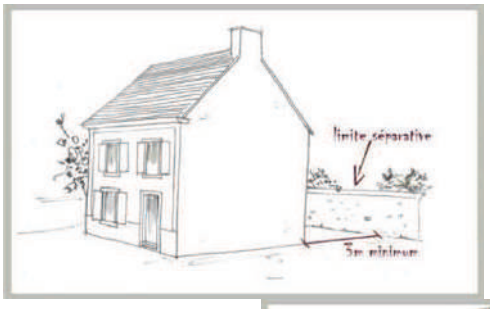
- L'annexe de type garage (pour le stationnement de véhicule), accolée ou pas, devra être implanté à 5 mètres minimum de l'alignement.

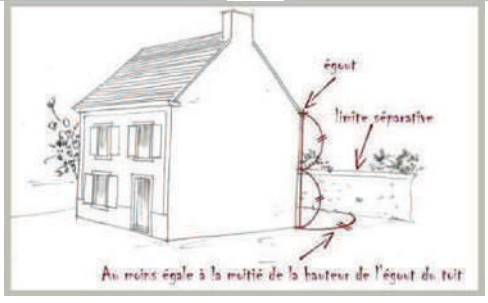
- Dans le cas d'une implantation du bâtiment principal en fond de l'unité foncière, l'annexe de type garage devra être implanté à 5 mètres minimum de l'alignement, ou en alignement avec la construction principale.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

- Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives du terrain.





A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Dans le cadre d'une implantation en fond de l'unité foncière, pour disposer de l'espace à vivre extérieur au Sud de la construction, cette même construction devra se situer entre 3 mètres et 7 mètres de la limite séparative située au fond de la parcelle. Le fond de la parcelle étant la limite séparative opposée à la limite avec le domaine public.

Abris de jardin :

- L'implantation des abris de jardin est interdite entre la voirie et le bâtiment principal, excepté si celui-ci se trouve en fond de parcelle.

Exception :

- Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

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

- L'implantation de constructions des annexes à l'habitation ou à l'activité (garage, abri, …) n'est pas règlementée.

- Lorsqu'il y a deux constructions principales à usage d'habitation sur une même unité foncière, elles doivent être soit contiguës, soit implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - En individuel : un rez-de-chaussée plus, 1 étage, plus un comble (R+1+c), soit :

    Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres par rapport à la partie supérieure de l'acrotère, pris depuis le terrain naturel avant tous travaux de la construction.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- En collectif : un rez-de-chaussée plus, 3 étages plus, un comble, soit :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - En cas d'impératifs techniques (ex : ascenseur) justifiés,
  - Aux éléments de superstructure et les éléments techniques obligatoires,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - pour les reconstructions après sinistre.
  - En cas de contiguïté, le faitage des constructions ne devra ni excéder de plus d'un mètre, ni être inférieure de plus d'un mètre à la hauteur moyenne des faitages immédiatement voisins.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

1. *Bâtiment principal*

a. *Toitures*

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- **<u>Formes de la toiture autorisées :</u>**
  - Les toitures à une ou deux pentes.
  - Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.
  - Les toitures monopentes (pente de 30° maximum),
  - Les toitures terrasses,
  - Les toitures courbes, en zinc ou tout autre matériau d'aspect similaire

- **<u>Pente :</u>**

Si la construction comporte une toiture à 2 pentes, celles-ci seront au minimum de 30° sans jamais excéder 60°.

<u>Exception :</u>

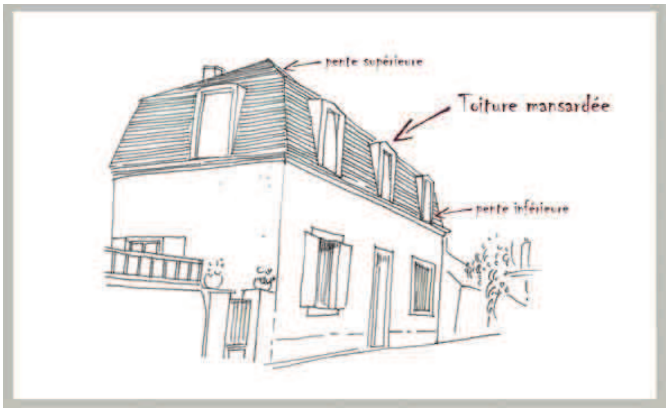
Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent 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).



- **<u>Matériaux :</u>**

Les toitures à pentes seront recouvertes en ardoise naturelles ou artificielles (taille maximale : 22 cm x 32 cm), en tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée (minimum 60/m²) ou en tuiles mécaniques aspect 18 au m², en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou avec des matériaux de couverture similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte.

En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension doit être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites.

Sont interdits :

- le bac acier non teinté, sauf pour les toitures terrasses et s'il est non visible de l'environnement immédiat.
- les tôles fibre ciment,
- les tôles ondulées
- Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat
- Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale)

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **<u>Eléments techniques</u>**

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

La composition des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire, devra former une surface simple et unique, de forme simple à 4 cotés. Ces éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.

Toutes armatures visibles de ces éléments techniques devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite).

Une implantation sur les bâtiments annexes ou au sol sera préférée.

2. *Les ouvertures en toitures*

• Les lucarnes seront soit à tabatières, c'est-à-dire à deux pentes avec un petit fronton, soit couverte d'une petite croupe.

• Les fenêtres de toit et châssis de toit sont autorisés, ils devront être encastrés au nu de la couverture.

3. *Traitement des façades*

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

- Sont interdits :
  - L'emploi de matériaux réfléchissant
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
  - Les balcons et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer

4. *Ravalements*

- Sont interdits :
  - les revêtements en ciment gris,
  - le bardage métallique et tôle bac acier est interdit sauf en cas d'extension de bâtiment utilisant ce type de matériau,
  - la peinture de la pierre et des briques,
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
  - l'emploi de peinture sur des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

- Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit ou la peinture seront de teintes ocre, pierre du pays ou sable, ou toutes autres couleurs appartenant au nuancier annexé au règlement.

- Le bardage bois de teinte naturelle ou de couleur appartenant au nuancier annexé au règlement, est autorisé. Cet habillage devra être d'aspect lame bois.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Les antennes paraboliques et autres ne devront pas être installées sur les façades et pignons donnant sur la voie publique.

Cas d'extension :

- L'adjonction d'éléments en verre, autres matériaux translucides, zinc, PVC, alu laqué ou matériaux d'aspect similaire peuvent être autorisés pour la réalisation d'extensions, d'annexes et dépendances s'ils sont en harmonie avec l'environnement. Les annexes de petite taille de moins de 20 m² pourront éventuellement être en bois et couvertes de matériaux rappelant par leur aspect la couverture du bâtiment d'habitation.

5. *Ouvertures et menuiseries*

- Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges.

- Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, sont imposés : soit des contrevents en bois sans écharpe, soit des persiennes métalliques ou en bois.

- Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffre ne doit apparaître en façade.

- Couleurs :

Les fenêtres, contrevents et portes seront peints selon les couleurs du nuancier annexé à ce règlement ou en blanc.

6. *Eléments techniques*

Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances.

7. *Clôtures*

- Les clôtures ne sont pas obligatoires

- Les clôtures seront grillagées ou à clairevoie côté voie d'une hauteur maximum de 1.60 m.

- <u>Sont interdits :</u>
  - Les clôtures en plaques béton, sauf en plaque de base de hauteur vue de moins de 20cm
  - Les clôtures pleines
  - Les haies monotypes sont interdites, excepté les haies de charmes.
  - Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que :
    - thuyas,
    - les faux cyprès,

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- les cyprès,
- les « leylandi »

- De même que :
  - les lauriers palmes,
  - les fusains,

- Les essences indigènes seront préférées aux essences exogènes. Les essences devront être choisies à partir de la liste annexée au règlement.

8. *Bâtiments annexes*

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal.

- Les bâtiments annexes ne devront pas être plus de 2 par unité foncière, hors piscine *(rappel)*

- Les annexes couvertes inférieures ou égales à 20 m² doivent être exécutées :
  - avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal,
  - ou en bois

- Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc.) couvertes supérieurs à 20 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux, excepté :
  - pour la couverture : le bac acier et la tôle fibre-ciment de teinte schiste ou brun sont tolérés.
  - En façade : le bois de teinte sombre à terme, sans limite de surface, est autorisé.

- Sont interdits :
  - Les agglomérés, contre-plaqués, comme revêtement de façade et de toiture.
  - Les plaques de ciment comme revêtement de façade
  - l'édification de murs de parpaings non enduits,
  - l'emploi de matériaux de récupération non enduits

- Pour les constructions justifiant d'une intégration à l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale, des prescriptions autres pourront être admises.

- Les dispositions de cet ARTICLE AUh 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières. Cependant, la couleur blanche sera interdite pour les verrières et les vérandas.

ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT

AUh 12 - 1 : Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.

- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface couverte qu'elles occupent.

- Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé pour les constructions à usage d'habitat collectif.

- Pour la construction d'établissement recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

- Les places de stationnements devront être majoritairement perméables, à raison d'un minimum de 50% de la surface total des stationnements afin de limiter au maximum la surface imperméable sur la parcelle.

AUh 12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles :
  - 2 places de stationnement par logement

- Habitations collectives :
  - 1 place par logement de moins de 50 m² habitables
  - 2 places par logement de 50 à 100 m² habitables
  - 3 places par logement de plus de 100 m² habitables

- Logements locatifs :
  - 2 places par logement ou 1 place sur la parcelle et 1 place en stationnement collectif (distant de moins de 200 m de l'habitation).

- Construction à usage d'hébergement et d'accueil :
  - 1 place pour 25 m² de surface couverte

ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION

- Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

- Les schémas d'organisation et les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les plantations et aménagements paysagers à réaliser ainsi que les chemins piétons. Ces plantations, aménagements paysagers et chemins piétons devant représenter au moins 5% de la superficie du terrain intéressé par le projet d'un seul tenant et aménager en un espace fonctionnel.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

- Toutefois, la réalisation de ces espaces communs récréatifs peut être effectuée en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux à réaliser pour d'autres opérations similaires et si la distance entre l'espace commun récréatif ainsi réalisé et le terrain sur lequel porte le schéma d'organisation n'excède pas 200 mètres.

- Sur les espaces publics bâtis et les parcelles privées bâties, un arbre de haut jet ou demi-tige est obligatoire pour une parcelle de 400 m². Un arbre de haut jet ou demi-tige complémentaire devra être planté tous les 200 m² supplémentaires.
  Cette règle ne s'applique pas en cas de contrainte technique (assainissement, géothermie, etc.)

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non règlementé

ARTICLE AUh 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés…

ARTICLE AUh 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

C. Zones AUz et AUza

ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUz 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- L'édification de toute construction, quel qu'en soit l'usage, qui pourrait compromettre l'aménagement cohérent du secteur selon les principes fixés dans les Orientations d'Aménagement du présent PLU.
- L'édification de constructions destinées aux activités des exploitations agricoles.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de camping et caravaning soumis à autorisation préalable.
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article AUz 2.
- Les constructions à usage d'habitation sauf application de l'article AUz 2.

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

Sont autorisés sous réserve d'être conformes aux principes d'aménagement présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et à condition d'être compatibles avec l'habitat environnant :

- L'extension ou la transformation des constructions existantes sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- La reconstruction, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les constructions à usage d'activités et les équipements qui y sont directement liés nécessaires au fonctionnement des entreprises de la zone
- Les logements de gardiennage et de fonction liés et nécessaires aux activités économiques dans la limite d'un seul logement par activité et dans la limite de 45 m² de surface de plancher ce logement devant être inclus dans le volume des bâtiments d'activité.
- Les constructions et installations liées aux énergies renouvelables sous réserve de respecter les dispositions particulières en vigueur.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

ARTICLE AUz 3 - ACCES ET VOIRIE

AUz 3-1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil. Chaque terrain n'aura qu'un seul accès sauf dérogation justifiée par la capacité d'accueil, par des raisons de sécurité ou de fonctionnement technique nécessaire à l'activité et sauf indications particulières portées aux documents graphiques.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

- Les constructions prenant accès sur les autres routes départementales pourront être interdites si leurs accès présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée par les services du Conseil Général en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des voies, de la position des accès et de leur configuration.

- Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur la RD 304 et 32, voie du réseau structurant et à fort trafic, est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
    - La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route.
    - Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

AUz 3-2 - Voirie

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de ramassage des déchets.

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'accès aisé au matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules de ramassage des déchets.

- Les accès des lots se feront obligatoirement sur la voie créée dans le cadre de l'opération.

ARTICLE AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUz 4-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

AUz 4-2 - Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction dans les secteurs définis en assainissement non collectif.

- Si un dispositif de relevage est nécessaire, ce dernier est à la charge du pétitionnaire. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

- Le rejet d'eaux non traitées est interdit en milieu naturel quel qu'en soit l'endroit.

- L'évacuation des eaux usées et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sur l'emprise du projet ou sur un terrain contigu.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

  - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
  - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

- Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement

- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

AUz 4-3 – Autres réseaux

- **Pour les opérations groupées et les lotissements**, les infrastructures nécessaires à la desserte téléphonique et vidéo-communicative ainsi que le raccordement au réseau électrique devront être réalisés de préférence en souterrain.

- Les coffrets nécessaires à l'installation des dits réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

- Il doit être prévu un branchement pour la fibre optique.

ARTICLE AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, le terrain ne pourra être constructible que si ses caractéristiques permettent la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme à la législation sanitaire en vigueur.

ARTICLE AUz 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins:
  - 20 mètres pour la route départementale 304,
  - 5 mètres pour les autres voies ouvertes à la circulation générale.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

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

Sans objet.

ARTICLE AUz 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol ne pourra excéder 80 % pour toutes les constructions dans la mesure où la capacité de stationnement nécessaire à l'activité reste suffisante à l'intérieur de l'emprise foncière de l'activité

ARTICLE AUz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est mesurée comme défini à l'article 5 du titre 1 du présent règlement. Elle est limitée à 20 m au point le plus haut du bâtiment

- Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique de meilleure intégration à l'environnement, de topographie ou de l'élément particulier (tour - surélévation ponctuelle du volume …). Ce dépassement ne pourra être supérieur à trois mètres de l'égout principal situé à la hauteur réglementaire générale.

- Pour les activités, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront. Les règles de hauteur ne concernent pas les éléments de superstructure et les éléments techniques obligatoires.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

- Sont autorisés tous les matériaux qualitatifs : bois, verre, brique, aluminium, bardage métallique laqué.

- L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement ou les autres bâtiments de la zone.

- La couverture des constructions doit être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bacs acier sont autorisés.

- La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement, de teinte sombre et d'aspect mat.

- Sont interdits :
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
  - leur adaptation au sol,
  - leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
  - l'aspect des matériaux,
  - le rythme des ouvertures,
  - l'harmonie des couleurs.

- Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires.

- L'adjonction d'éléments en verre, autres matériaux translucides, zinc, PVC, alu laqué peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation… devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances.

ARTICLE AUz 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 100 m au moins.

- Pour les bâtiments d'activités économiques, des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour véhicules utilitaires, dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue, devront être réalisés en fonction des besoins.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

ARTICLE AUz 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

- Les surfaces libres de toute construction ou chaussée, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

- Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations denses formant écran visuel. En cas de nuisance sonore l'écran devra avoir des caractéristiques d'atténuation acoustique.

- Les marges de recul imposées, notamment vis-à-vis des zones d'habitats, devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les aires de stationnement et de stockage ne devront prendre place dans ces marges de recul.

- Les dépôts et installations techniques ne devront pas être visibles depuis l'emprise publique. Pour cela ils devront être masqués par des plantations avec un fort taux de végétaux persistants.

- Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE AUz 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés…

ARTICLE AUz 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

D. Zone 2AU

ZONE A URBANISER APRES MODIFICATION OU REVISION DU PLU

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

• Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

• Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, …)

- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

- La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur la RD 304 et 32, voie du réseau structurant et à fort trafic, est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
    - La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route.
    - Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Pour les opérations groupées et les lotissements**, les infrastructures nécessaires à la desserte téléphonique et vidéo-communicative ainsi que le raccordement au réseau électrique devront être réalisés de préférence en souterrain.

ARTICLE 2AU 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITES FONCIERES

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins:
  - 75 mètres pour les routes classées à grande circulation,
  - 35 mètres pour la route départementale 304,
  - 15 mètres pour les autres routes départementales,
  - 10 mètres pour les autres voies.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égales à sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATION

Article non règlementé

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés…

ARTICLE 2AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

IV. Dispositions applicables à la zone agricole

A. Zone A

ZONE AGRICOLE A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

- Au niveau des zones humides identifiées sur le règlement graphique planche « Zonage » (issus de l'étude « pédologique pour caractérisation des zones Humide » réalisée par le bureau d'études ASTER en 2014), tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol lies a la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article A2 ci-après.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES sous conditions

Sont autorisés :

Les bâtiments liés à l'activité agricole :

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient réalisées à moins de 100 mètres par rapport aux installations agricoles nécessitant le besoin de présence permanente et rapprochée. Cette distance peut être augmentée de façon mineure pour des raisons techniques, topographiques ou sanitaires,
- Les constructions liées à l'activité agricole sous réserve de respecter les distances par rapport aux habitations existantes
- Les constructions et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, directement liées aux exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Les bâtiments liés à l'activité de diversification agricole :

- Les aménagements de bâtiments existants, les extensions et la construction de bâtiments nouveaux pour l'implantation d'activités accessoires à l'activité agricole sont autorisés, sous réserve que :

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code Rural,
- Les activités s'exercent en complément de l'activité agricole existante dont elle reste l'accessoire,
- Pour les activités touristiques et de loisirs (gîte à la ferme, table d'hôte,…) seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité sont autorisés.

Les bâtiments non liés à l'activité agricole

- les bâtiments annexes aux habitations, limités à deux par unité foncière, avec un maximum de surface de plancher de 50m² à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 25 m des angles ou façades de la construction principale existante.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date de l'approbation du PLU.
- L'extension à usage d'habitation peut s'opérer en outre, sans limitation de surface, à l'intérieur des bâtiments existants, à proximité de l'habitation initiale, lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

- les piscines avec un exhaussement limité à 50 centimètres par rapport au niveau du sol naturel.

Changement de destination :

- Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur les plans de zonage en constructions à usage d'habitation ou de gite à condition que :
  - ce changement d'affectation ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - limité à un logement, en plus de celui existant.
  - l'extension de ce bâtiment soit limitée à 30 % de la surface au sol existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux.

- Tout arrachage de haies et coupe d'arbres identifiés sur le plan de zonage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies et d'arbres, identifiés sur le plan de zonage, dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.) et/ou une plantation d'arbre.

- Les petits équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus ….) et les bâtiments d'intérêt public à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Sont autorisés les constructions, installations, dépôt et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du domaine public autoroutier, y compris les affouillements et exhaussement du sol qui y sont liés.

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur la RD 304 et 32, voie du réseau structurant et à fort trafic, est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
    - La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route.
    - Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Toutefois si l'activité créée demande des débits qui ne peuvent être fournis par le réseau existant y compris pour la lutte contre l'incendie, l'initiateur du projet devra exécuter sur son terrain, les aménagements techniques permettant de compenser le défaut de débit. (forage, bâche de stockage….)

A 4 - 2 : Assainissement

Eaux usées

- L'assainissement non collectif est obligatoire pour les eaux usées domestiques. . Les effluents après traitement peuvent être rejetés aux fossés s'ils existent, sous réserve d'autorisation dans le cadre du dossier de « filière ».

- Les autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement établis conformément à la réglementation en vigueur. Les effluents issus de ces dispositifs doivent être, conformément aux textes réglementaires, épandus ou rejetés dans le sol.

- Le rejet d'eaux non traitées est interdit en milieu naturel quel qu'en soit l'endroit.

- Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit. L'évacuation des fumiers et purins pour les exploitations agricoles existantes sera autorisée selon le Règlement Sanitaire Départemental ou la réglementation des installations classées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire qui aura été désigné, et ne perturbent pas les écoulements naturels.

A4-3 – Autres réseaux

Sans objet

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins:
  - 75 mètres pour les routes classées à grande circulation,
  - 35 mètres pour les routes départementales 32 et 304
  - 15 mètres pour les autres routes départementales,
  - 10 mètres pour les autres voies.

Exception : Les bâtiments à usage agricole ne sont pas soumis à ces distances de retrait.

- Pour l'extension es constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

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

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

- Pour l'extension des constructions existantes, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise.

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Article non règlementé

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions d'habitations pourront comprendre deux niveaux.
- La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 9 mètres pour les bâtiments d'activité. Cette limite ne concerne pas les installations techniques nécessitant une grande hauteur (silos, …).
- La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A 11.1 : Dispositions générales

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

A 11.2 : Les bâtiments agricoles et annexes

La teinte des matériaux devra s'harmoniser avec l'environnement. Les bardages, bois et tôles teintés seront autorisés. Les couleurs vives et claires sont à éviter.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Des plantations avec des essences locales seront implantées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage.
- Les haies champêtres seront à préconiser.
- Les essences de résineux et les lauriers palmes (Prunus laurocerasus) sont interdits.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Tout arrachage de haies et coupe d'arbres identifiés sur le plan de zonage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies et d'arbres, identifiés sur le plan de zonage, dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.) et/ou une plantation d'arbre.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés…

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

B. Zone Ae

ZONE AGRICOLE D'ACTIVITÉS EQUESTRE

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

ARTICLE Ae 1 -OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

Tout est interdit excepté ce qui est autorisé à l'article Ae2.

ARTICLE Ae 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont autorisés en zone Ae :

- les constructions liées et nécessaire à l'activité équine,

- l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient réalisées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation,
- les bâtiments annexes à l'habitation limités à deux par unité foncière, avec un maximum de surface au plancher de 50m².
- les piscines avec un exhaussement limité à 50 centimètres par rapport au niveau du sol naturel.

- des équipements d'infrastructure,
- l'extension et la transformation des activités existantes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels,

- Le changement de destination des bâtiments remarquables existants repérés sur les plans de zonage en constructions à usage d'habitation à condition que :
  - ce changement d'affectation ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - Limité à 1 en plus de celui existant.
  - l'extension de ce bâtiment soit limitée à 30 % de la surface au sol existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux.

- Tout arrachage de haies et coupe d'arbres identifiés sur le plan de zonage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies et d'arbres, identifiés sur le plan de zonage, dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire d'intérêt environnemental équivalents (en

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.) et/ou une plantation d'arbre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ae 3 - ACCES ET VOIRIE

Ae 3 - 1 : Accès

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ae 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE Ae 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ae 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Toutefois si l'activité créée demande des débits qui ne peuvent être fournis par le réseau existant y compris pour la lutte contre l'incendie, l'initiateur du projet devra exécuter sur son terrain, les aménagements techniques permettant de compenser le défaut de débit (forage, bâche de stockage….)

Ae 4 - 2 : Assainissement

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Eaux usées

- L'assainissement non collectif est obligatoire pour les eaux usées domestiques. Les effluents après traitement peuvent être rejetés aux fossés s'ils existent, sous réserve d'autorisation dans le cadre du dossier de « filière ».
- Les autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement établis conformément à la réglementation en vigueur. Les effluents issus de ces dispositifs doivent être, conformément aux textes réglementaires, épandus ou rejetés dans le sol.
- Le rejet d'eaux non traitées est interdit en milieu naturel quel qu'en soit l'endroit.
- Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit. L'évacuation des fumiers et purins pour les exploitations agricoles existantes sera autorisés selon le Règlement Sanitaire Départemental ou la réglementation des installations classées.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire qui aura été désigné et ne perturbent pas l'écoulement naturel.

Ae 4 - 3 – Autres réseaux

- Sans objet

ARTICLE Ae 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé.

ARTICLE Ae 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de par rapport à l'alignement de la voie d'au moins:

- 75 mètres pour les routes classées à grande circulation,
- 15 mètres pour la route départementale 52,
- 10 mètres pour les autres voies.

- Pour l'extension es constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

ARTICLE Ae 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise.

Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE Ae 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur à l'égout du toit des deux constructions, sans jamais être inférieure à 5 mètres et jamais supérieure à 15 mètres.

- Cette règle s'applique également aux piscines.

ARTICLE Ae 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE Ae 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation :
Les constructions pourront comprendre deux niveaux.

Constructions liées à l'activité équine :
La hauteur sera limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faitage.

Cependant lorsque des impératifs techniques l'imposeront, une hauteur supérieure pourra être admise.

- La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

ARTICLE Ae 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Ae 11 - 1 : Dispositions générales

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.

- Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Les demandes d'occupation du sol devront être accompagnées d'éléments techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

- Les couleurs saturées, vives et le blanc (RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 9210) sont interdites pour les contrevents, de préférence sans écharpe, et volets roulants. Les couleurs autorisées devront être dans les teintes proposées dans le nuancier annexé au règlement. Il peut être dérogé au nuancier dans le cadre d'une extension afin de s'accorder aux couleurs existantes.

- Toutes constructions, extensions ou réhabilitation devront être exécutées dans le style architectural du bâti existant.
- Les constructions liées à l'activité équine devront être en bardage bois de teinte naturelle.

ARTICLE Ae 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE Ae 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Des écrans plantés d'essences indigènes devront masquer les constructions.

- Les haies champêtres seront à préconiser.

- Chaque arbre de haute tige existant abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige.

- Les essences de résineux et les lauriers palmes (Prunus laurocerasus) sont interdits.

- Tout arrachage de haies et coupe d'arbres identifiés sur le plan de zonage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies et d'arbres, identifiés sur le plan de zonage, dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.) et/ou une plantation d'arbre.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ae 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ae 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés…

ARTICLE Ae 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

V. Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

N : SECTEUR NATUREL OU FORESTIER A PROTEGER EN RAISON DE QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS OU DES PAYSAGES.

Nc : SECTEUR D'EXPLOITATION DU SOUS-SOL

A. Zone N et Nc

- Au niveau des zones humides identifiées sur le règlement graphique planche « autres informations », tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes préconisées par le SAGE.

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale «éviter, réduire, compenser», les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2016-2021 – Bassin Loire Bretagne

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

Tout est interdit excepté ce qui est autorisé à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

- Sous réserve que les bâtiments soient bien intégrés au site, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et que ceux existants soient construits dans des matériaux anciens

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

(pierres, moellons, briques et non pas bois) et que leur conservation et leur restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial, peuvent être autorisés :

- des équipements d'infrastructure,
- la réalisation d'aires de stationnement perméables et de cheminement piéton perméables sous réserves d'une insertion paysagère qualitative (haies en périphérie, arbres…) et qu'ils soient liés et nécessaires à l'accueil du public de la réserve naturelle régionale.
- les équipements et installations d'intérêt général compatibles avec le caractère de la zone.
- les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrauliques.
- les constructions et installations liées aux énergies renouvelables sous réserve de respecter les dispositions particulières en vigueur.

- la construction d'abris pour les animaux d'agrément à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 40 m² et d'être réalisée à plus de 50 m des habitations

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date de l'approbation du PLU. L'extension à usage d'habitation peut s'opérer en outre, sans limitation de surface, à l'intérieur des bâtiments existants, à proximité de l'habitation initiale, lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

- Les constructions annexes peuvent être autorisées dans la limite d'une emprise au sol cumulée et totale de 50 m² maximum à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 25 m des angles ou façades de la construction principale existante.
- les piscines avec un exhaussement limité à 50 centimètres par rapport au niveau du sol naturel.

- Tout arrachage de haies et coupe d'arbres identifiés sur le plan de zonage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies et d'arbres, identifiés sur le plan de zonage, dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.) et/ou une plantation d'arbre.

- Sont autorisés les constructions, installations, dépôt et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du domaine public autoroutier, y compris les affouillements et exhaussement du sol qui y sont liés.

Dans le **secteur Nc**, l'ouverture et l'exploitation des carrières sont autorisées ainsi que les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, liées à l'exploitation des carrières.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

N 3 - 1 : Accès

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Une largeur supérieure pourra être exigée en fonction des caractéristiques des constructions.

- La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur la RD 304 et 32, voie du réseau structurant et à fort trafic, est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
  - La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route.
  - Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N 3 - 2 : Voirie

- Les voies se terminant en impasse qui desservent plusieurs unités foncières doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour sans marche arrière pour les véhicules de ramassage des ordures.
- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4 - 1 : Alimentation en eau potable

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau, si celui-ci existe et permet les débits demandés.

N 4 - 2 : Assainissement

Eaux usées

- L'assainissement non collectif est obligatoire pour les eaux usées domestiques. sauf s'il existe un réseau collectif à proximité.

- Le rejet d'eaux non traitées est interdit en milieu naturel quel qu'en soit l'endroit.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire qui aura été désigné et ne perturbent pas l'écoulement naturel.

N 4 - 3 – Autres réseaux

Sans objet

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A 28. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins:
  - 35 mètres pour les routes départementales 32 et 304
  - 15 mètres pour les autres routes départementales,
  - 5 mètres pour les autres voies.

- Les annexes et dépendances autorisées devront respecter un recul par rapport aux voies au moins égal à celui du bâtiment principal existant.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante, sans toutefois aggraver la situation existante.

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

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

- Toute construction doit être :
  - soit contiguë à une ou plusieurs limites séparatives,
  - soit implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure **à 5 mètres**.

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées, sans aggraver la situation existante.

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur à l'égout du toit des deux constructions, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

- Toutefois, lorsque les constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, la limite de 5 mètres est acceptée comme étant suffisante quelle que soit la hauteur.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Extension du bâti existant :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+C (Rez-de-chaussée + combles).
- Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâti existant dépassant déjà cette hauteur.

Autres constructions :

- Pour les dépendances du bâtiment d'habitation principale tels que garages, ateliers, buanderies... la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 4 m.
- Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les extensions mesurées des constructions existantes mentionnées à l'article N 2 ne doivent pas excéder la hauteur du bâti existant à l'égout le plus haut.
- La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
  - leur adaptation au sol,
  - leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
  - l'aspect des matériaux,
  - le rythme des ouvertures,
  - l'harmonie des couleurs.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

- Les demandes d'occupation du sol devront être accompagnées d'éléments techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

1. *Ravalement bâtiment principal*

- L'emploi de bardages métalliques et tôle bac acier est interdit. sauf en cas d'extension de bâtiments disposant de ce type de matériau.

- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.

- Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

2. *Toitures*

- La couverture des constructions à usage d'habitation et des annexes doit être exécutée en ardoise, en tuile plate ou en tuile mécanique aspect 18 au m² voire avec des matériaux de couverture similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte. Pour les autres constructions, la couverture doit être traitée avec des matériaux ne portant pas atteinte au paysage.

- En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension doit être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites.

3. *Les annexes et dépendance*

- Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires.

- L'adjonction d'éléments en verre, autres matériaux translucides, zinc, PVC, alu laqué peuvent être autorisés pour la réalisation d'annexes et dépendances s'ils sont en harmonie avec l'environnement. Les annexes de petite taille de moins de 20 m² pourront éventuellement être en bois et couvertes de matériaux rappelant par leur aspect la couverture du bâtiment d'habitation.

4. *Eléments technique*

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- La composition des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire, devra formée une surface simple et unique, de forme simple à 4 cotés. Ces éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.

- Toutes armatures visibles de ces éléments techniques devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite).

- Une implantation sur les bâtiments annexes ou au sol sera préférée.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout arrachage de haies et coupe d'arbres identifiés sur le plan de zonage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies et d'arbres, identifiés sur le plan de zonage, dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.) et/ou une plantation d'arbre.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

B. Zone Nl

ZONE NATURELLE D'EQUIPEMENTS LEGERS DE LOISIRS ET D'ACCUEIL TOURISTIQUE

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nl 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Tout est interdit excepté ce qui est autorisé à l'article Nl2

ARTICLE Nl 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISE

- Outre les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Nl-1, sont autorisées :
  - Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux propriétaires des biens ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif et ou toute autre occupation du sol autorisées dans le secteur.
  - Toutes constructions liées à une activité d'accueil, d'hébergement, de réception de groupes.
  - Les petits équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus ….) et les bâtiments d'intérêt collectif à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nl 3 – ACCES ET VOIRIE

Nl 3-1 – Accès

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur la RD 304 et 32, voie du réseau structurant et à fort trafic, est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route.
- Les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Nl 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE Nl 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nl 4 - 1 : Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Nl 4-2 - Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement, s'il en existe un, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- L'évacuation des eaux usées et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement non collectif est obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

Nl 4 - 3 : Électricité – Téléphone - Télécommunications

Dans toute opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

ARTICLE Nl 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non règlementé

ARTICLE Nl 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins:
  - 75 mètres pour les routes classées à grande circulation,
  - 35 mètres pour les routes départementales 32 et 304
  - 15 mètres pour les autres routes départementales,
  - 5 mètres pour les autres voies.

- Pour l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées sur demande du pétitionnaire justifiée par la nature des constructions existantes et la configuration du terrain, sans toutefois aggraver la situation existante.

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE Nl 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

- Les constructions doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m, sauf si celle-ci s'adosse à un bâtiment existant en bon état sur le terrain voisin, et à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

- Pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les équipements d'infrastructure, à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE Nl 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Article non règlementé

ARTICLE Nl 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

ARTICLE Nl 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne devront pas excéder deux niveaux, sauf s'il s'agit de compléter un ensemble particulier ancien (ferme de caractère, manoir, château, et leurs dépendances de caractère).

- La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE Nl 11 – ASPECT EXTERIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

1. *Matériaux et couleurs*

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au paysage.

2. *Toitures*

- La couverture des constructions à usage d'habitation et des annexes doit être exécutée en ardoise, en tuile plate ou en tuile mécanique aspect 60 au m² voire avec des matériaux de couverture similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte. Pour les autres constructions, la couverture doit être traitée avec des matériaux ne portant pas atteinte au paysage.

- En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension doit être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

3. *Les annexes et dépendance*

- Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires.

- L'adjonction d'éléments en verre, autres matériaux translucides, zinc, PVC, alu laqué peuvent être autorisés pour la réalisation d'annexes et dépendances s'ils sont en harmonie avec l'environnement. Les annexes de petite taille de moins de 20 m² pourront éventuellement être en bois et couvertes de matériaux rappelant par leur aspect la couverture du bâtiment d'habitation.

4. *Eléments technique*

- La composition des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire, devra formée une surface simple et unique, de forme simple à 4 cotés. Ces éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.

- Toutes armatures visibles de ces éléments techniques devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite).

- Une implantation sur les bâtiments annexes ou au sol sera préférée.

5. *Clôtures*

- ***Clôture entre le domaine public et le domaine privé***

Les clôtures maçonnées ou grillagées sur voie d'une hauteur maximum de 1.60 m.

Sont autorisés :

- Les murs en pierres naturelles d'une hauteur maximum de 1,60 mètre par rapport au niveau de la voie, enduit de la même couleur que la façade de la construction ou en pierres apparentes, les hauts de murs seront arrondis,
- Les murs bahut de 0,30 m à 0,60m de hauteur, surmontés ou non de dispositifs à claire-voie doublé, le cas échéant, d'une haie vive,
- Les haies monotypes sont interdites, excepté les haies de charmilles.

Sont interdits pour toutes les clôtures :

- Les clôtures en plaques béton, sauf en plaque de base de hauteur vue de moins de 20cm
- Les haies monotypes sont interdites, excepté les haies de charmilles.
- Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que :
  - thuyas,
  - les faux cyprès,
  - les cyprès,
  - les « leylandi »

  - De même que :
    - les lauriers palmes,
    - les fusains,

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

Les essences indigènes seront préférées aux essences exogènes. Les essences devront être choisies à partir de la liste annexée au règlement.

ARTICLE Nl 12 - STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les stationnements devront être perméables.

ARTICLE Nl 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales

- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Parcs de stationnement et leurs accès

- Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus 300m².

- Lorsque leur surface excède 1000 m², les parcs de stationnement doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives à feuillage persistant ou de charmille.

- Les voies d'accès et les parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment dense pour former écran.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nl 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article non règlementé

ARTICLE Nl 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés…

ARTICLE Nl 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

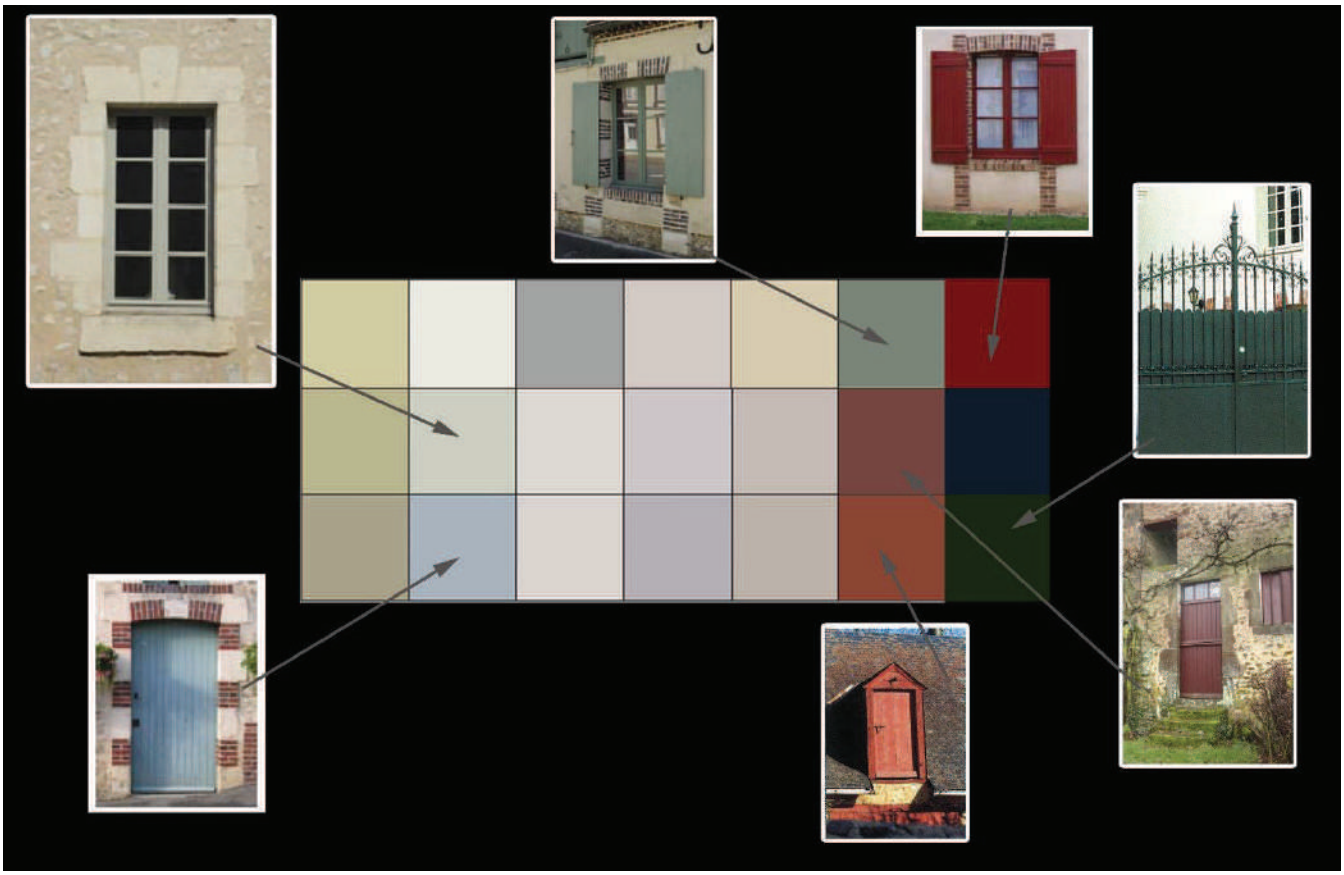
Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

VI. Annexe

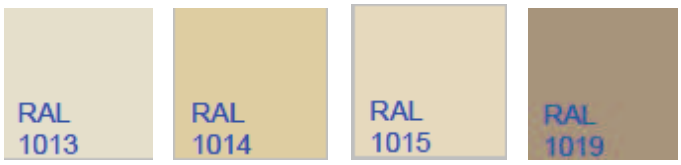
A. Annexe 1

Nuancier pour les menuiseries extérieures et clôtures



A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

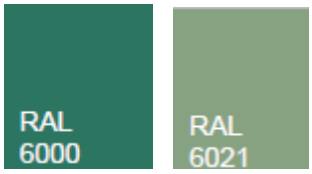
Couleur RAL pour Menuiseries, portes et portails



Blanc Perlé Ivoire Ivoire Claire Beige Gris

Rouge rubis Rouge Pourpre Rouge Brun

Bleu pigeon

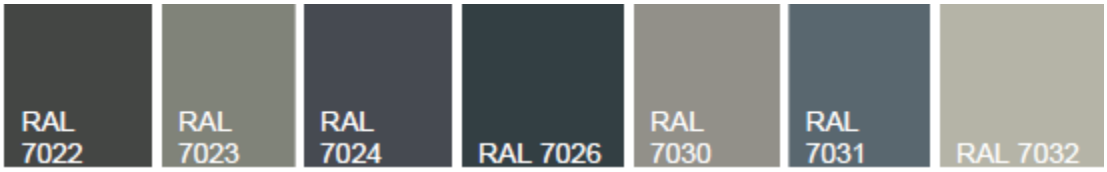


Vert Platine Vert Pâle

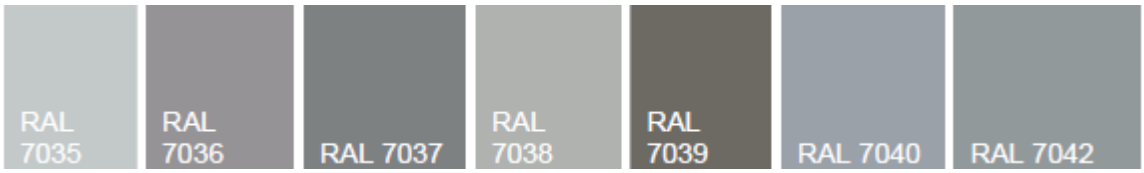
Petit Gris Gris Argent Gris Olive Gris Mousse Gris de Sécurité Gris Souris Gris Beige

Gris Vert Gris tente Gris fer Gris Basalte Gris Ardoises Gris Anthracite Gris Noir

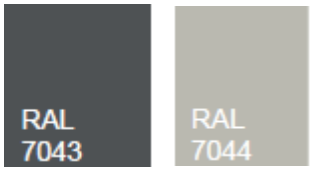
A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir



Gris terre D'Ombre | Gris Béton | Gris Graphite | Gris Granit | Gris Pierre | Gris Bleu | Gris Silex



Gris Clair | Gris Platine | Gris Poussière | Gris Agate | Gris Quartz | Gris Fenêtre | Gris Trafic A



Gris Trafic B | Gris Soie

Brun Gris

Blanc Crème | Blanc Gris | Blanc Papyrus

Pour uniquement portails et portes

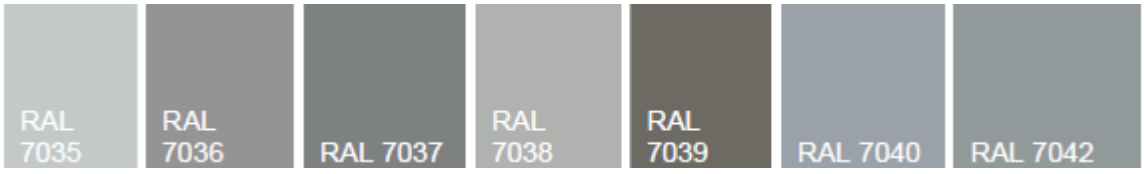
Bleu Gris | Vert Bleu | Olive Gris | Vert Bouteille | Olive Noire

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

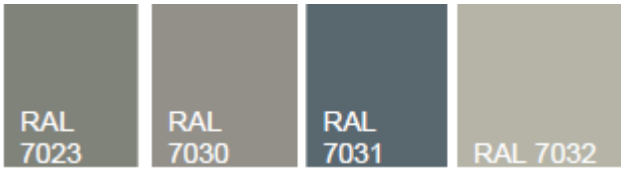
Couleur RAL pour bardage façade

Ivoire Claire Beige Gris Gris tente Gris fer Gris Basalte

Petit Gris Gris Argent Gris Olive Gris Mousse Gris de Sécurité Gris Souris Gris Beige



Gris Clair Gris Platine Gris Poussière Gris Agate Gris Quartz Gris Fenêtre Gris Trafic A



Gris béton Gris Pierre Gris Bleu Gris Silex

Couleurs autorisées seulement à hauteur de 30% de l'ensemble des façades

Rouge rubis Rouge Pourpre Rouge Brun

Bleu pigeon

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Châteou du Loir

B. Annexe 2 : Liste des essences

Les essences locales :

Arbres de grande taille :

- *châtaignier,*
- *chêne,*
- *érable,*
- *frêne,*
- *hêtre,*
- *merisier,*
- *orme,*
- *peuplier blanc ,*
- *grisard et noir,*
- *tilleul à grandes feuilles,*
- *tilleul à petites feuilles.*

Arbres de taille moyenne :

- *alisier torminal,*
- *aulne glutineux,*
- *bouleau pubescent,*
- *bouleau verruqueux,*
- *charme,*
- *cormier,*
- *érable champêtre,*
- *houx,*
- *poirier sauvage,*
- *robinier faux acacia,*
- *saule blanc,*
- *saule fragile,*
- *sorbier des oiseleurs,*
- *tremble.*

Grands arbustes :

- *aubépine épineuse,*
- *aubépine monogyne,*
- *bourdaine,*
- *cerisier de Sainte-Lucie,*
- *cornouiller mâle,*
- *cornouiller sanguin,*
- *cytise,*
- *églantier,*
- *fusain d'Europe,*
- *genévrier commun,*
- *néflier,*
- *nerprun purgatif,*
- *noisetier,*
- *pommier sauvage,*

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir

- *prunellier,*
- *saule cendré,*
- *saule marsault,*
- *saule roux,*
- *saule à trois étamines,*
- *saule des vanniers,*
- *sureau noir,*
- *troène,*
- *viorne obier.*

Petits arbustes :

- *ajoncs d'Europe,*
- *buis,*
- *camérisier à balais,*
- *cassis,*
- *églantier rouge,*
- *fragon,*
- *framboisier,*
- *genêt à balais,*
- *groseillier à maquereau,*
- *groseillier rouge,*
- *saule à oreillettes,*
- *sureau rouge,*
- *sureau yèble,*
- *viorne lantane,*
- *rosier des champs.*

Ainsi que toutes les variétés de pommiers, poiriers, cerisiers, pruniers, cognassiers, abricotiers, pêchers.

Sont également autorisées les haies fleuries ou champêtres prédéfinies vendues dans le commerce.

A.F.B. Urbanisme et A.F.B. Architecture
32 place des Halles, 72 500 Château du Loir