

PLU
2005
D. H. B. P. 13.13.13.13

Approuvé le

REGLEMENT

REÇU LE
24 JUIN 2005
à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

Vu pour être annexé à la
Délibération du Conseil
Municipal pour Approbation
du PLU en date du :

22 AVR. 2005

Le Maire

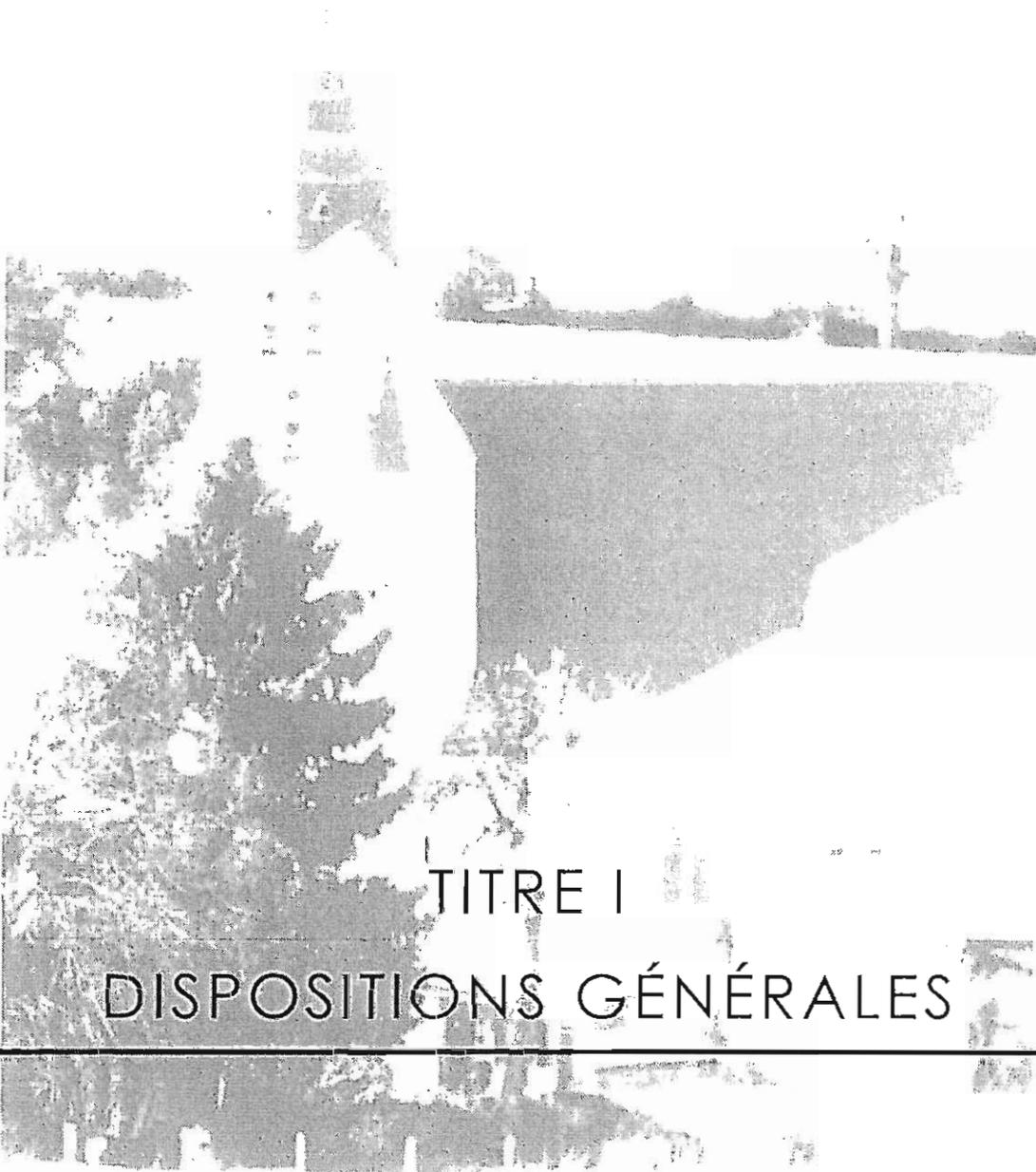


S O M M A I R E

Titre I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
Article 1	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	2
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	Division du territoire en zones	3
Article 4	Adaptations mineures	6
Titre II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Zone UA		8
Zone UB		26
Zone UH		40
Titre III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	52
Zone 1 AUb		53
Zone 1 AUc		66
Zone 2 AU		76
Titre IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	84
Zone A		85
Titre V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	103
Zone N		104
	Fin	126

COMMUNE DE SOUGÉ

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SOUGÉ.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

2.1 Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et notamment :

- ↳ les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- ↳ l'article L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
- ↳ l'article L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
- ↳ l'article L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des Articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-13, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan.

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

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

2.5 Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

ARTICLE 3 **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont les suivantes :

Zone UA : à vocation mixte d'habitat, équipements, activités commerciales, artisanales et tertiaires qui concerne le centre bourg historique. Elle comprend :

- **le secteur UAb :** de densité plus faible correspondant aux extensions anciennes du bourg à vocation principale d'habitat – secteurs de « Sous le Bois », « la Godinière », « Sous le Bourg »

Zone UB : Zone d'extension récente à vocation résidentielle sous forme pavillonnaire dominante.
Elle comprend :

- **le secteur UBa :** affecté aux principaux hameaux mêlant constructions anciennes et récentes.
- **le secteur UBb :** affecté aux hameaux ou extensions agglomérées, non encore raccordés au réseau d'assainissement collectif mais qui le seront à court ou moyen termes.

Zone UH : zone de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant aux hameaux ruraux où des constructions peuvent être autorisés à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages.

2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

Zone 1AUb : Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen termes, affectée à l'habitat résidentiel.

Zone 1AUc : Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen termes, affectée aux activités économiques.

Zone 2AU : Zone destinée à l'urbanisation future à moyen ou long terme, affectée à l'habitat résidentiel.

3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement est :

Zone A : Zone naturelle destinée à l'exploitation agricole du sol. Elle comprend :

- **le secteur Av :** principalement affecté à la culture de la vigne ;
- **le secteur Ai1 :** soumis aux risques d'inondation, selon un aléa faible ;
- **le secteur Ai2 :** soumis aux risques d'inondation, selon un aléa moyen.

4. La zone naturelle et forestière à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement est :

Zone N : Zone naturelle et forestière, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique ou au regard des risques naturels prévisibles, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- **le secteur Nc :** où l'exploitation du sous-sol est autorisée ;
- **le secteur Nci1 :** soumis aux risques d'inondation, selon un aléa faible, où l'exploitation du sous-sol est autorisée.

- **le secteur Nci2** : soumis aux risques d'inondation, selon un aléa moyen, où l'exploitation du sous-sol est autorisée ;
- **le secteur Nci3** : soumis aux risques d'inondation, selon un aléa fort, où l'exploitation du sous-sol est autorisée ;
- **le secteur Nci4** : soumis aux risques d'inondation, selon un aléa très fort, où l'exploitation du sous-sol est autorisée sous conditions strictes.
- **le secteur Ngi2** soumis aux risques d'inondation selon un aléa moyen où les installations et équipements d'infrastructures liés aux réseaux sont autorisés .
- **le secteur Ni1** : soumis aux risques d'inondation selon un aléa faible.
- **le secteur Ni2** : soumis aux risques d'inondation selon un aléa moyen ;
- **le secteur Ni4** : soumis aux risques d'inondation selon un aléa très fort;
- **le secteur Ni**: destiné à l'accueil des activités de loisirs de plein-air ;
- **le secteur Nii1**: destiné à l'accueil des activités de loisirs de plein-air soumis aux risques d'inondation selon un aléa faible ;
- **le secteur Np** : espace naturel strictement protégé en raison de la richesse du site naturel, de la qualité des paysages, du patrimoine historique et de l'existence de risques naturels ;
- **le secteur NPi1** : espace naturel strictement protégé en raison de la richesse du site naturel, de la qualité des paysages, du patrimoine historique et soumis aux risques d'inondation selon un aléa faible ;
- **le secteur NPi2** : espace naturel strictement protégé en raison de la richesse du site naturel, de la qualité des paysages, du patrimoine historique et soumis aux risques d'inondation selon un aléa moyen ;
- **le secteur NPi3** : espace naturel strictement protégé en raison de la richesse du site naturel, de la qualité des paysages, du patrimoine historique et soumis aux risques d'inondation selon un aléa fort ;

- **le secteur NPi4** : espace naturel strictement protégé en raison de la richesse du site naturel, de la qualité des paysages, du patrimoine historique et soumis aux risques d'inondation selon un aléa très fort ;

3.2 Les documents graphiques comportent également :

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

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ils ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (*article R.123-32 du Code de l'Urbanisme*).

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

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

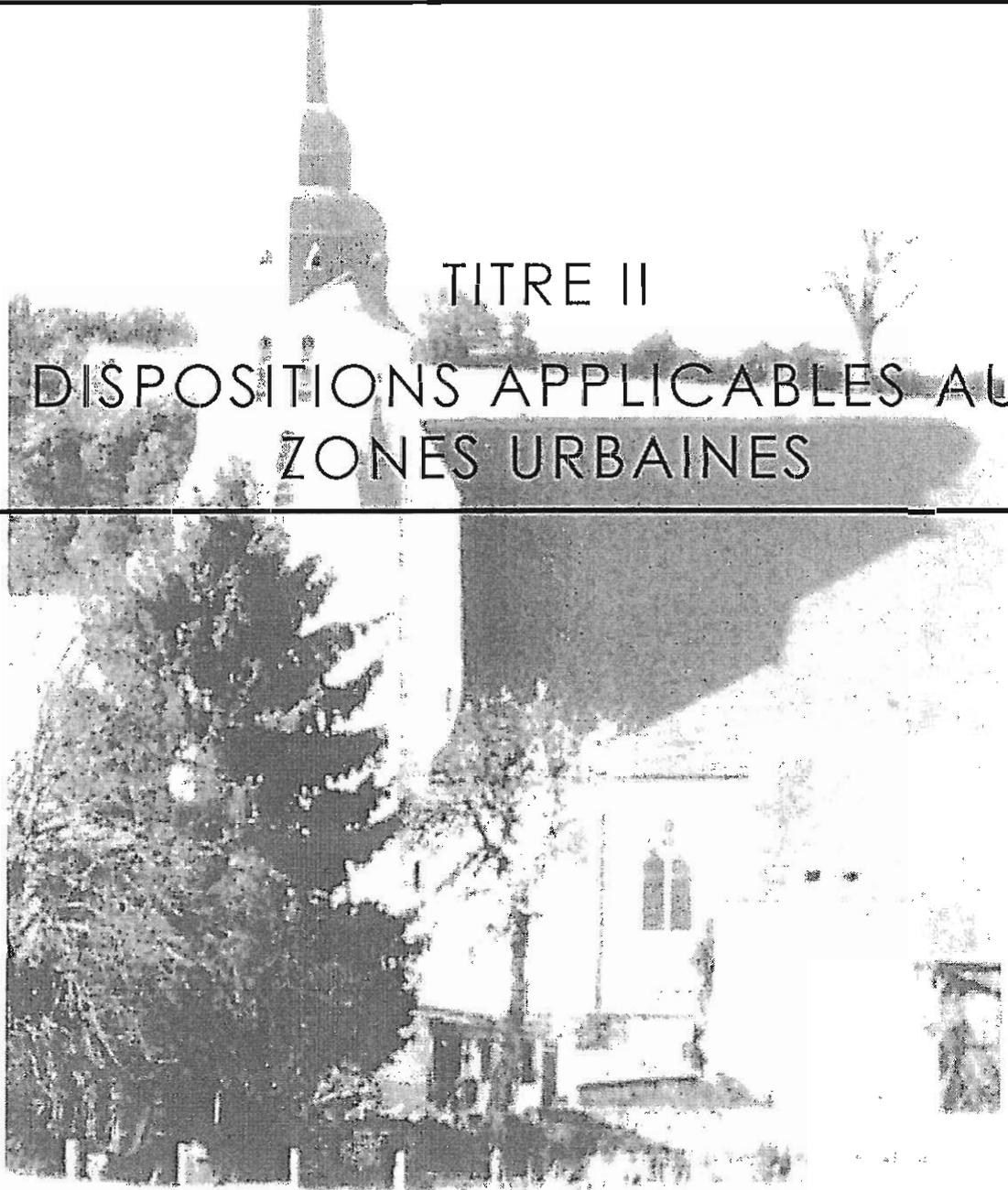
→ Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

- ### 4.1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones et notamment des articles 6 et 7 ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" - article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

COMMUNE DE SOUGÉ

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

Z O N E U A

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification de la zone

La zone UA correspond à la zone agglomérée historique, dense, prioritairement affectée à l'habitat, mais accueillant également des activités commerciales, de services, artisanales, et des équipements, complément normal de cet habitat.

Elle se caractérise par :

- son bâti construit en continu et à l'alignement le long de la rue centrale (R.D.917 : rues de la Mairie et du Bourg),
- la présence d'édifices anciens nombreux et d'alignements bâtis du XIXème siècle, d'esthétique urbaine ;
- l'existence d'équipements au caractère structurant (Mairie, église, salle des associations) ainsi que des espaces publics de toutes dimensions, notamment la place de l'église ou la placette du lavoir, offrant une architecture et un urbanisme de qualité.

En front arrière de la R.D.917, sur les premières pentes parfois fortes du coteau, l'alignement est moins stricte et les dispositions sur cours ou courettes « à l'anglaise », ou bien en « pignon sur rue » sont assez fréquentes ; les jardins et parcs sont également plus présents.

Il est attiré à l'attention que certains terrains et constructions peuvent potentiellement se trouver sur des sites sous-cavés non recensés. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction.

Il est également attiré à l'attention que certains terrains et constructions dans la rue Ronsard peuvent se trouver en présence de nappes d'eau souterraines à faible profondeur. Les sous-sols y sont donc inopportuns et il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension.

La zone UA comprend :

Le secteur UAb : correspondant aux extensions anciennes du bourg, à caractère rural, développés le long des chemins longeant le coteau, à son pied, ou à mi versant. L'habitat y est assez dense, semi continu, mais d'élévation moindre que dans le bourg (R+combles dominant). L'alignement y est également moins strict, avec de légers retraits formant souvent des cours ou des courettes, fréquentes à l'est, avec troglodytes à l'ouest.

Les dispositions en « pignon sur rue » sont fréquentes et le troglodytisme omniprésent à l'ouest.

Destination de la zone

La zone UA se distingue par la pluralité de ses fonctions.

Ainsi, si cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, notamment dans le secteur UAb, elle accueille également nombre d'activités commerciales, de services et d'équipements, compatibles avec la fonction résidentielle.

Objectifs et justifications des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- ⇒ conserver les composantes de la forme urbaine - *densité, alignement, hauteur, formes architecturales, clôtures* -,
- ⇒ maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- ⇒ Préserver les personnes et les biens contre les risques de mouvements de terrains et ponctuellement de l'humidité des terrains.

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

ARTICLE UA 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

UA 1-1 : Sont interdits :

- ♦ Les activités industrielles de toute nature (nouvelles créations) ;
- ♦ Les activités artisanales sauf celles visées à l'article UA 2-2 ;
- ♦ Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage sauf ceux relevant des dispositions visées à l'article UA 2-2 ;
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ♦ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- ♦ Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- ♦ Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;
- ♦ La création d'installations classées, dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage.

ARTICLE UA 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UA 2-1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UA 2-2 Dispositions générales :

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone, à dominante d'habitat :

- ♦ Les constructions à usage commercial, de bureaux, et de services ;
- ♦ Les constructions à usage artisanal et l'extension ou la modification des activités et des installations classées existantes qui n'entraînent pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- ♦ Les équipements publics et d'intérêt général et collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux,
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone.
- ♦ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Sont également autorisées :

L'extension ou la modification des bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage existants à condition qu'ils n'entraînent pas de risques de pollution ou de nuisances supplémentaires pour la zone ou pour le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

UA 3-1 Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UA 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- ♦ Les voies nouvelles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent. Elles doivent intégrer des espaces de stationnement.
- ♦ Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4-1 Eau potable

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

UA 4-2 Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

UA 4-3 Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (*fossé, busage, canalisation*) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

UA 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.
- ♦ Lors de chaque tranche de réfection des réseaux ou de réaménagement des sols publics ou de campagne de ravalement ces différents réseaux seront enterrés ou dissimulés en façade

UA 4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- ♦ Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- ♦ Dans les opérations d'ensemble et groupements d'habitations, il peut être exigé une installation collective.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ Non réglementées

ARTICLE UA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UA 6.1 Disposition générale

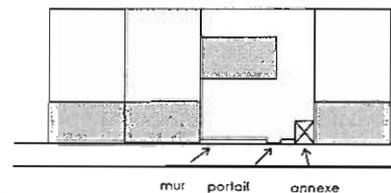
♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

UA 6.2 Exceptions

⇒ L'implantation en retrait est autorisée :

- Pour les extensions et modifications des constructions existantes régulièrement autorisées qui ne sont pas implantées à l'alignement
- si elle permet une meilleure continuité de volume avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 mètres du domaine public.
- ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, murs de clôtures, bâtiments annexes, pouvant éventuellement être employés conjointement (figure ci-dessous).

Dans le cas d'un mur de clôture, celui ci ne pourra excéder une hauteur de 2 mètres, sauf restauration de dispositifs existants



- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif.

UA 6.3 Dispositions particulières au secteur UAb

♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul) et si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, les constructions doivent être implantées :

- * soit à l'alignement ou à limite qui s'y substitue,
- * soit en retrait, compris entre 0 et 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ;

♦ Le faitage principal de la construction peut être implanté perpendiculairement à la voirie, et doit obligatoirement l'être lorsque la façade de la parcelle sur la voie ouverte à la circulation automobile est inférieure à 12 mètres.

UA 6.4 exceptions particulières au secteur UAb :

♦ L'implantation en retrait de plus de 3 mètres est exceptionnellement autorisée :

- * Pour les extensions et modifications des constructions existantes qui sont implantées à plus de 3 mètres de l'alignement.
- * si elles permettent une meilleure continuité de volume avec les bâtiments contigus ; dans ce cas une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur maximale de 1,80 m lorsqu'il s'agit d'un mur de clôture.
- * Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- * pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UA 7-1 Dispositions en bordure de voie**a. Disposition générale**

En l'absence d'emprise imposée et sauf indication contraire portée sur le document graphique, la disposition suivante est prescrite :

♦ **Dans une marge de 15 mètres à partir de l'alignement de voirie et emprises publiques**, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

b. Exceptions

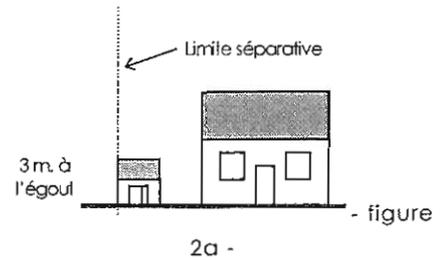
Les implantations sur une seule limite séparative sont autorisées :

- lorsque une marge d'isolement d'au moins 3 mètres par rapport à la limite latérale opposée est respectée,
- lorsque la parcelle présente une largeur sur voie notablement supérieure à celle du voisinage.
- Dans les deux cas, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, dans les conditions définies aux articles UA 6.2 ou UA6.4.

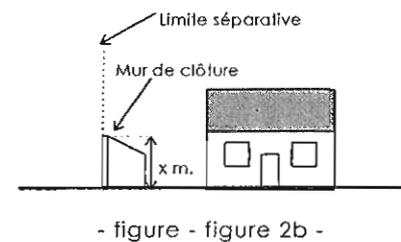
UA 7-2 Dispositions en arrière :

♦ **Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- soit lorsque leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m sur cette limite (figure 2a) ; dans le cas où le faitage du bâtiment est implanté en limite séparative (toit à une seule pente), celui-ci ne peut excéder une hauteur de 4 mètres. Dans le cas où le mur-pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 mètres, la pointe du pignon peut dépasser 4 mètres.



- soit lorsque leur gabarit n'excède pas celui de la construction à laquelle elle s'accôle,
- soit au droit des murs en bon état implantés sur la limite séparative à la condition de ne pas excéder leurs hauteurs (figure 2b).

**UA 7-3 Exceptions**

♦ Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitations, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées.

- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

♦ L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (*incendie, protection civile, salubrité (ensoleillement)*) soient assurées.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL**UA 9-1 Disposition générale :**

- ♦ Non réglementée

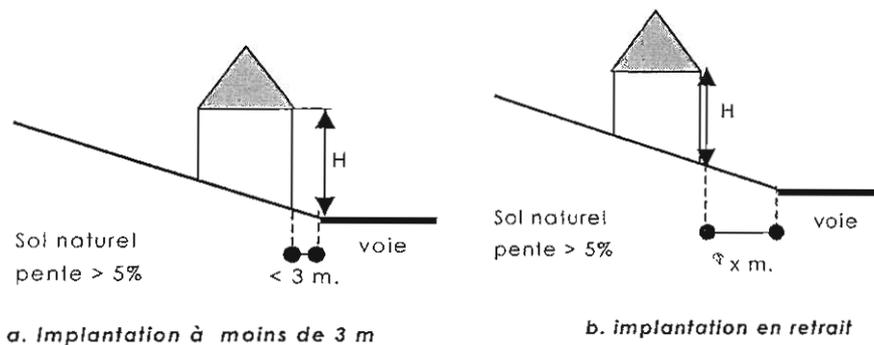
UA 9-2 Dispositions particulières au secteur UAb :

- ♦ L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.
- ♦ Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UA 10.1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtiage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est :
 - Lorsque la pente du terrain est peu perceptible (\leq à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.
 - Lorsque la pente du terrain est perceptible ($>$ à 5%) :
 - a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain en son point le plus bas,
 - b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie de plus de 3 mètres, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



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

UA 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.
- ♦ La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder trois niveaux principaux (comble aménagé et rez-de-chaussée compris) et en tous les cas, ne pas excéder les hauteurs suivantes :
 - 6 m à l'égout du toit,
 - 10 m au faîtiage.

UA 10.3 Dispositions particulières au secteur UAb

♦ La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder deux niveaux principaux (rez-de-chaussée + 1 niveau ou comble aménagé) et en tous les cas, ne pas excéder les hauteurs suivantes :

- 5 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

UA 10.4 Dispositions applicable pour les bâtiments annexes :

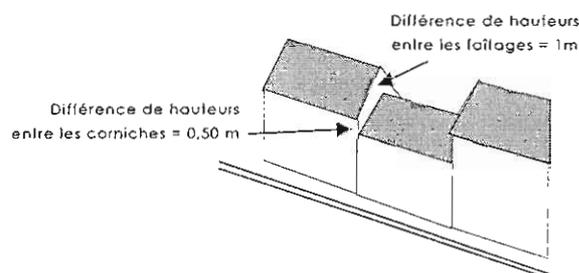
- ♦ La hauteur des constructions annexes (lorsque celles-ci sont dissociées du bâtiment principal) ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.
- ♦ Lorsque qu'un bâtiment annexe s'intègre à une continuité minérale sur rue telle que définie aux articles UA6.2 et UA6.4, la hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 3 mètres.

UA 10.5 Exceptions

- ♦ Le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé :
 - soit en cas d'extension ou de réfection d'un bâtiment existant, régulièrement autorisé, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - soit en cas de reconstruction d'un bâtiment régulièrement autorisé à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
 - en cas de contraintes techniques justifiées, liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit), la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

UA 10.6 Hauteur en bordure de voie

♦ Les constructions nouvelles auront les mêmes hauteurs de corniches (avec une tolérance de $\pm 0,50$ m) et de faîtages (avec une tolérance de ± 1 m) que les immeubles voisins les plus proches, dans la même rue, et non frappés d'alignement.



ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

En préambule de l'article 11 :

Tous procédés d'isolation thermique (**matériaux comme le bois**), et **matériaux de construction associés notamment à une architecture à caractère innovant sont possibles pour** les constructions d'habitation, d'activités et de services d'intérêt public lorsqu'ils sont justifiés pour la mise aux normes énergétiques et l'optimisation de l'usage des énergies renouvelables. **Toutefois, toute architecture étrangère à la région est interdite (style chalet savoyard).**

Dans la mesure où il n'y a pas de périmètre « Monument historique » à SOUGÉ, il n'est pas nécessaire de disposer d'un avis technique sur les bâtiments existants dont la construction est de date antérieure au XXème siècle. Toutefois, l'avis du CAUE pourra être sollicité préalablement à tout permis de construire.

UA 11-1 Dispositions générales

- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

UA 11-2 Constructions et immeubles existants

- ♦ Les modifications de façade et de couverture (*ouvertures, surélévations, appendices divers*), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures et lucarnes doivent être maintenus.

UA11-3 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain,
 - une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Lorsque des bâtiments nouveaux, des aménagements et extensions de bâtiments existants dominant ou se situent dans l'environnement d'ensembles sous-cavés, une analyse des sols et sous-sols doit être entreprise et des dispositions prises pour éviter toute aggravation des risques inhérents à ce contexte. De même dans la rue Ronsard où peuvent se trouver des nappes d'eau souterraines à faible profondeur.

Les bardages et matériaux de type bac acier sont traités en enduit ou couleur de teinte foncé mat.

UA 11-4 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Soubassements et façades des constructions doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.
- ♦ Les ouvertures (à l'exception des baies de grande dimension de type porte charnière ou porte de garage) doivent respecter un format dont la largeur est au plus équivalente au 2/3 de la hauteur.
- L'usage de glaces réfléchissantes est interdit.

UA 11-4 Échelle architecturale - Expression des façades

♦ Soubassements et façades des constructions doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines. **Dans le cas de maison bois le soubassement peut être traité en pierre ou en mur enduit.**

♦ Les ouvertures (à l'exception des baies de grande dimension de type porte charnière ou porte de garage) doivent respecter un format dont la largeur est au plus équivalente au 2/3 de la hauteur.

• L'usage de glaces réfléchissantes est interdit.

Matériaux:

Dispositions générales:

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

♦ Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

♦ Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

♦ Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Sont interdits en soubassement et en façade :

• les colombages, linteaux, jambages et bardages en bois ainsi que les remplissages en briques, **sauf restauration de dispositifs existants ou pour les constructions en bois**,

• les bardages métalliques ou de plaques-ciment pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

• les briques et le bois en appui ou entourage de fenêtres et de lucarnes, sauf restauration de dispositifs existants,

• le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoises (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades de la construction,

Couleurs :

Dispositions générales:

♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits.

♦ Les maçonneries de toutes façades (*bâtiments principaux et annexes*) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés », de teinte beige, sable ou rosé.

Dans le cas de constructions bois, les bardages et parois bois doivent être traités en bois de couleur claire (type chêne, châtaigner, mélèze) en limitant leur aspect brillant lorsqu'ils sont vernis ou lazurés. Les bardages et parois en

Sont interdits :

♦ L'enduit blanc pur.

bois peint sont également autorisés. Dans ce cas ils devront utiliser des couleurs claires ou ocrées (blanc crème ou perle, ivoire, beige, beige rosée pâle).

UA 11-5 Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

- ♦ Pour les constructions principales la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- ♦ Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à 60% de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».
- ♦ Les toitures à 1 pente (versant) peuvent être autorisées en pied de coteau pour les vérandas, jardins d'hiver et autres constructions annexes, accolées ou non, ainsi que pour les constructions innovantes, notamment en bois.
- ♦ Les sorties de cheminée de type conduit pourront être autorisées sous réserve d'être de couleur sombre (la couleur inox étant interdite) et d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Pente :

Disposition générale :

- ♦ Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.

Exceptions :

- ♦ Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - s'il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements **et les projets de style contemporain ou innovants.**
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - pour les toitures à la "Mansart",
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure ou supérieure à celle admise dans la zone.

Matériaux :

Dispositions générales :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :

Sont interdits :

- les matériaux non traditionnels tels que bardeaux d'asphalte et matériaux

Matériaux:Dispositions générales:

- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- ♦ Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- ♦ Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- ♦ Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Couleurs :Dispositions générales:

- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits.
- ♦ Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés », de teinte beige, sable ou rosé.

Sont interdits en soubassement et en façade :

- les colombages, linteaux, jambages et bardages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration de dispositifs existants,
- les bardages métalliques ou de plaques-ciment pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les briques et le bois en appui ou entourage de fenêtres et de lucarnes, sauf restauration de dispositifs existants,
- le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades de la construction,

Sont interdits :

- ♦ L'enduit blanc pur.

UA 11-5 Parties supérieures des constructions - toitures

- Aspect / traitement des toitures :

Toute technique de couverture et de construction, d'architecture innovante (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) permettant d'optimiser le recours aux énergies renouvelables et à l'efficacité thermique du bâtiment pourront être autorisées sous réserve d'être préalablement soumis à l'avis du CAUE du Loir et Cher.

Dans tous les autres cas de figure, pour toute construction, installations, équipement d'intérêt collectif, la toiture du volume principal doit présenter :

- ⇒ Deux pentes dans le cas général des constructions d'habitation ;
- ⇒ Une ou deux pentes dans les autres cas, y compris l'habitation, lorsque cette dernière est exposée à une servitude technique liée à la topographie ou la nature du sol et du sous-sol (ex : troglodyte).

Pente :

Disposition générale :

- ♦ Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.

Exceptions :

- ♦ Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - s'il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements.
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - pour les toitures à la "Mansart",
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure ou supérieure à celle admise dans la zone.

Matériaux :

Dispositions générales :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm, ou la tuile d'une densité supérieure ou égale à 60 au m².
 - Peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.
 - Pour les constructions riveraines de la R.D.917, est seule autorisée l'ardoise naturelle ou artificielle en façade sur rue.
 - Sont également admis les couvertures zinc ou cuivre pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipement autorisés dans la zone.

Sont interdits :

- les matériaux non traditionnels tels que bardeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades de la construction

De plus sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- les couvertures ciments, autres que l'imitation ardoise et tuile.
- les bacs en acier, les tôles, et l'aluminium.
- l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale) pour le bâtiment d'habitation principal.

Ouvertures :

- ♦ La pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci peuvent être interdits.

UA 11-6 Clôtures

La clôture, marquant le lien entre le domaine public et le domaine privé, participent à la cohérence et à la qualité de l'espace et du paysage urbains, notamment par la préservation des vues et perspectives qu'elles soulignent ou permettent.

Aspect :

- ♦ Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ou à restaurer à l'identique, s'ils sont en mauvais état ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- ♦ Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Sur voie publique, la clôture doit être minérale. Elle peut-être :

- soit un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique ; dans le secteur UAb la hauteur du mur plein sera comprise entre 1,20 mètres et 1,80 mètres par rapport au niveau de la voie publique ;
- soit un mur-bahut, droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,80 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté par un bareaudage ou une grille ou un grillage sur piquets métalliques fins. La hauteur totale de la clôture dans ce cas doit être comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel ; dans le secteur UAb La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,20 mètres et 1,80 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

En limite séparative, la clôture peut-être :

- soit un mur-bahut, droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique doublé ou non d'une haie, la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel ;
- soit un grillage sur piquet métallique fin, doublé ou non d'une haie, la clôture ne pouvant excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
- Soit une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Matériaux :Dispositions générales :

- ♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (*tuffeau, calcaire, grès, silex*) ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (*sable et chaux ou terre*).

Sont interdites :

- ♦ les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les lices en bois en bordure des voies, les formes et les structures compliquées.

UA 11-7 Constructions annexes

Aspects :

Dispositions générales :

- ♦ Pour être autorisées les constructions annexes (*garages, celliers, appentis, vérandas, jardins d'hiver, abris de jardin, etc.*) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- ♦ Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux :

Dispositions générales :

- ♦ Les matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Exception :

- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

♦ Sont interdits :

- les tôles, aggloméré, contre-plaqué, plaque-ciment comme revêtement de façade et toiture,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération autre que des pierres locales traditionnelles (*tuffeau, craie – silex, en pierres de taille ou moellons*).

UA 11-8 Capteurs solaires et vérandas

- ♦ L'autorisation de construire ou d'implanter des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe UA11-1.
- ♦ Les dispositions des paragraphes UA 11.3 à UA 11.5 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.
- ♦ Les vérandas doivent être implantées en façade arrière ou en pignon du bâtiment et l'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de couleurs (couleurs neutres, foncées, ou identiques au bâtiment d'appui).
- ♦ Les parois doivent être constituées de matériaux transparents (comme le verre).
- ♦ Lors de la création d'un bâtiment, la véranda est autorisée, y compris en façade principale sur voie, si elle fait partie intégrante du projet.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - à la destination, à l'importance, et à la localisation du projet
 - aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- ♦ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- ♦ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées, notamment les haies bocagères. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ♦ Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Cette superficie minimale peut être inférieure pour les opérations de 5 logements ou moins à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur, répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture, ou par un claustra bois.
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie d'essences locales variées ou par un mur répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc seront privilégiées.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14-1 Disposition générale :

- ♦ Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Z O N E U B

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification de la zone

La zone UB correspond à l'extension récente de l'urbanisation, à vocation principale d'habitat.

Elle est essentiellement constituée de pavillons implantés individuellement ou dans des formes organisées. Elle comprend toutefois quelques équipements, occupants parfois de vastes emprises (Poste, centre de secours, aire de sports et de loisirs).

<p>La zone UB comprend :</p>	<p>le secteur UBa affecté aux principaux hameaux mêlant constructions anciennes et récentes (Le Vaux, Villée).</p> <p>le secteur UBb affecté aux extensions agglomérées récentes, non encore raccordées au réseau d'assainissement collectif mais qui le seront à court ou moyen termes.</p>
-------------------------------------	--

Il est attiré à l'attention que certains terrains et constructions peuvent potentiellement se trouver sur des sites sous-cavés encore non recensés dans l'environnement des coteaux du Loir. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction.

Il est également attiré à l'attention que certains terrains et constructions, situés en pied de coteau, peuvent se trouver en présence de nappes d'eau souterraines à faible profondeur. Les sous-sols y sont donc inopportuns et il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension.

Destination de la zone

Cette zone urbaine dans lesquelles les capacités des équipements publics existants , en cours de réalisation ou prévus à court terme permettent d'admettre immédiatement des constructions, est destinée à l'habitat ainsi qu'aux différents services et activités compatibles et complémentaires de celui-ci.

Objectifs et justification des règles

- ⇒ Les règles édictées - orientation, alignement, hauteur, formes architecturales, plantations – visent à assurer une plus grande harmonie de l'espace urbain récent tout en conservant les particularités de certains secteurs.
- ⇒ Préserver les personnes et les biens contre les risques de mouvements de terrains et ponctuellement de l'humidité des terrains en pied de coteau.

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

ARTICLE UB 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les activités industrielles et artisanales (nouvelles créations),
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ♦ L'extension ou la modification des activités et des installations classées existantes, ou la création d'installations classées, dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage ;
- ♦ Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage sauf ceux relevant des dispositions visées à l'article UB 2-2 ;
- ♦ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- ♦ Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- ♦ Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;

ARTICLE UB 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UB 2-1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UB 2-2 Dispositions générales :

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone à dominante d'habitat :

- ♦ Les constructions à usage d'équipement, de bureaux, commerces et services, en accompagnement normal de l'habitat.
- ♦ L'extension ou la modification des bâtiments à usage industriel ou artisanal existants à condition qu'ils n'entraînent pas de risques de pollution ou de nuisances supplémentaires pour la zone ou pour le voisinage.

- ♦ L'extension ou la modification des bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage existants à condition qu'ils n'entraînent pas de risques de pollution ou de nuisances supplémentaires pour la zone ou pour le voisinage.
- ♦ Les équipements d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux ;
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- ♦ **Dans le secteur UBa** : Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

UB 3-1 Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UB 3-2 Voirie

- Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- Les voies nouvelles ne doivent en aucun cas être inférieures pour les opérations de plus de 5 logements à 8,50 m d'emprise et 5 m de chaussée. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.
- Dans les opérations d'ensemble et les groupements d'habitations et si la voirie fait l'objet d'un traitement d'espace public rendant son usage mixte, sans danger ni inconfort pour les piétons, cyclistes et automobilistes, l'emprise minimale de la voie peut être ramenée à 4,50 m.
- les voies de desserte en impasse ne doivent en aucun cas desservir plus de 8 lots ou logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4-1 Eau potable

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

UB 4-2 Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Dans le secteur UBb, où la mise en place du réseau public d'assainissement est prévue à court terme, les constructions qui le requiert doivent être équipées d'un système autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur et doivent prévoir les dispositifs nécessaires à un branchement ultérieur au réseau public d'assainissement.

UB 4-3 Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

UB 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

UB 4-5 Antennes paraboliques, râdeaux ou treillis

- ♦ Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- ♦ Dans les opérations d'ensemble et groupements d'habitations, il peut être exigé une installation collective.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

UB 5.1 Disposition générale

Non réglementée

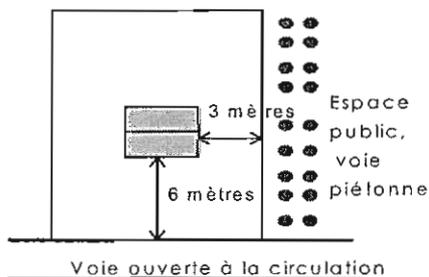
UB 5.2 Disposition particulière au secteur UBb

- ♦ En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome satisfaisant.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**UB 6.1 Dispositions générales**

- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (*marges de recul, implantation obligatoire*), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile
- 3 m par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.



- ♦ Pour les terrains situés en bordure de deux voies ou espaces publics, la règle ne s'applique que sur l'une des voies ou espace public.

UB 6.3 Exceptions

- ♦ Cette norme n'est pas obligatoire :
 - ✓ pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, sous réserve d'un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;
 - ✓ dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet soit sous la réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
 - ✓ pour l'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les constructions liées aux divers réseaux.
- ♦ Dans le secteur Uba : la construction peut être implantée à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement ou à limite qui s'y substitue lorsqu'elle s'insère dans un ensemble de bâtiments en bon état, et si elle permet une meilleure continuité de volume avec les bâtiments contigus existants.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB 7-1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi hauteur du bâtiment le plus haut (au faîtage), avec un minimum de 3 mètres en retrait des limites séparatives.

UB 7-2 : Exceptions

- En cas de réalisation d'opération d'ensemble, des règles d'implantation justifiées et différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.
- L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Dans le secteur UBa :

- ♦ Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives ;
- ⇒ Les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres pour le volume principal de l'habitation ; les volumes secondaires et constructions annexes peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives ;

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

UB 8.1 Disposition générale

- ♦ Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

UB 8.2 Disposition particulières au secteur UBa :

- ♦ L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (*incendie, protection civile, inondation dans le secteur UB1*) et de salubrité (*ensoleillement*) soient assurées.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

UB 9.1 Dispositions générales :

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle.

Dans le cas d'opération d'ensemble, L'emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 70% de la superficie de la parcelle.

- ♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UB 9.2 Dispositions particulières au secteur UBa :

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle.

- ♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UB 10.1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

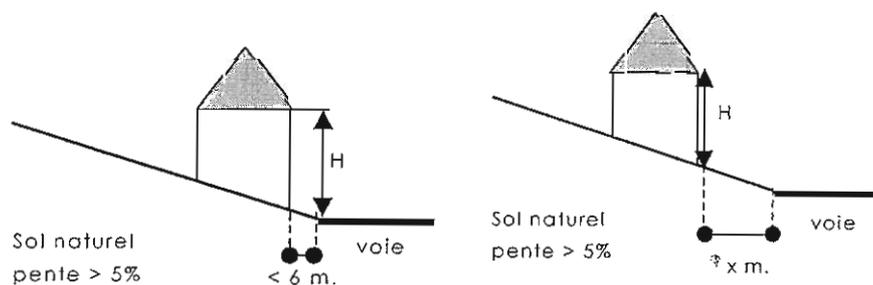
- ♦ L'altitude de référence du terrain est :

- Lorsque la pente du terrain est peu perceptible (\leq à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

- Lorsque la pente du terrain est perceptible ($>$ à 5%) :

a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 5 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,

b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



a. Implantation à moins de 3 m

b. implantation en retrait

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

UB 10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes :

- 9 m au faîtage pour les constructions individuelles à usage d'habitation
- 10 m au faîtage pour les autres constructions autorisées dans la zone.

UB 10.3 Exceptions

♦ Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (pente de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

♦ Hauteur applicable pour les bâtiments annexes :

La hauteur des constructions annexes (lorsque celles-ci sont dissociées du bâtiment principal) ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Règlement de la modification n°1 du PLU pour l'article UB11

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

UB 11-1 Dispositions générales

- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
- ♦ les architectures innovantes, notamment en bois, peuvent être autorisées.
- ♦ Les constructions à usage d'habitat en bois sont autorisées sous les conditions suivantes :
 - ✓ les constructions devront utiliser au moins deux matériaux le bois et la pierre (tuffeau ou calcaire ou pierre reconstituée identique) ou un mur enduit et de manière obligatoire en façades sur rues ;
 - ✓ Le bardage ou les panneaux bois ne peuvent recouvrir plus des deux tiers de l'ensemble des façades ;Une façade tout bois peut donc être autorisée dans la mesure où elle ne donne pas sur rue ;
Les « maisons-bois » doivent restées compatibles avec les caractéristiques volumétriques et stylistiques locales. Les bâtiments présentant une architecture étrangère à la région (par exemples : chalets suisses ou canadiens) sont interdits.

UB 11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - ✓ des volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain,
 - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de 1 mètres par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie si la pente est supérieure à 5% et de 0,50 mètres par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie si la pente est inférieure à 5% .
- ♦ Les seuils des portes et portes-fenêtres doivent être établis en dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée et lorsque cela n'est pas possible de disposer d'installations permettant de façon permanente l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

♦ Lorsque des bâtiments nouveaux, des aménagements et extensions de bâtiments existants dominant ou se situent dans l'environnement d'ensembles sous-cavés, une analyse des sols et sous-sols doit être entreprise et des dispositions prises pour éviter toute aggravation des risques inhérents à ce contexte. Il en sera de même dans les secteurs où peuvent se trouver des nappes d'eau souterraines à faible profondeur.

UB 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

♦ Dans le cas de maison bois le soubassement peut être traité en pierre, en mur enduit ou en bois.

Dispositions générales :

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

♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits.

♦ Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés, spécialement dans le secteur UBa. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

♦ Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m) et les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Dans le cas de constructions bois, les bardages et parois bois doivent être traités en bois de couleur claire (type chêne, châtaigner, mélèze) en limitant leur aspect brillant lorsqu'ils sont vernis ou lazurés. Les bardages et parois en bois peint sont également autorisés. Dans ce cas ils devront utiliser des couleurs claires ou ocrées (blanc crème ou perle, ivoire, beige, beige rosée pâle).

Sont interdits en soubassement et en façade :

- Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
- L'enduit blanc pur,
- Sauf restauration de dispositifs existants, les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, les plaques-ciment et briques non enduites.

UB 11-4 Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

♦ Pour les constructions principales la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.

♦ Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la

longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».

♦ Les toitures à 1 pente (versant) peuvent être autorisées en pied de coteau pour les vérandas, jardins d'hiver et autres constructions annexes, accolées ou non, ainsi que pour les constructions innovantes

♦ Les sorties de cheminée de type conduit pourront être autorisées sous réserve d'être de couleur sombre (la couleur inox étant interdite) et d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Ouvertures :

♦ Les ouvertures éclairant combles et greniers doivent être :

- des châssis de toit, plus haut que large,
- des lucarnes s'inspirant du bâti traditionnel.

Pente :

Dispositions générales :

- ♦ Les toits du volume principal doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- ♦ Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elles sont autorisées, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Exceptions :

- ♦ Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle minimum de la pente de toit peut être différent :
 - si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain **ou innovants**.
 - pour les annexes, accolées ou non au bâtiment principal,
 - pour les appentis et vérandas,
 - les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Matériaux :

Dispositions générales :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,
 - la tuile d'une densité égale ou supérieure à 60 au m²,
 - peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.
- ♦ En outre, pour les équipements publics de grand volume, sont autorisées les couvertures en zinc, cuivre, bac en acier de couleur ardoise, et aluminium de couleur ardoise.

Sont interdits :

♦ **pour toutes les constructions :**

- ✓ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoises (ou d'un autre matériau de couverture tel le bois) sur plus de deux façades de la construction

♦ **De plus, sont interdits pour** les constructions à usage d'habitation :

- ✓ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
- ✓ les plaques ciments autres que celles présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, les tôles, bacs en acier et l'aluminium.

✓ les matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

UB 11-5 Clôtures

La clôture participe à la cohérence et à la qualité de l'espace et du paysage urbains, notamment par la préservation des vues et perspectives qu'elles soulignent ou permettent.

- ♦ Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elle peut-être constituée par :
 - soit une haie vive ou taillée, composée d'espèces locales à feuillage caduc dominant, pouvant être doublée d'un grillage,
 - soit un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive,
 - soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.
 - soit une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins doublés ou non d'une haie vive.
- ♦ La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50 m et peut être portée à 2 mètres pour les haies taillées implantées en limites séparatives.

UB11-6 Constructions annexes

Aspects :

- ♦ Pour être autorisées les constructions annexes (*garages, buanderies, appentis, vérandas, jardins d'hiver, abris de jardin, etc.*) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- ♦ Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- ♦ 1 Seule construction préfabriquée en tôle laquée ou bois peut être autorisée par unité foncière. Elle doit être accompagnée d'une composition végétale tendant à la dissimuler.

UB 11-7 Capteurs solaires et vérandas

- ♦ Les dispositions des paragraphes UB 11.3 et UB 11.4 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.
- ♦ L'autorisation de construire ou d'implanter des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe UB 11-1.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

UB 13.1 dispositions générales

- ♦ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ♦ Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Dans les opérations d'ensemble et les groupements d'habitations des espaces libres communs doivent être aménagés, pour au moins 10% de la superficie du terrain. Cette superficie minimale peut être inférieure pour les opérations de 5 logements ou moins à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran, ou masquées par un mur répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture, ou par un claustra bois.
- ♦ D'une façon générale, il sera préféré des essences à feuillage caduc.
- ♦ Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14-1 Disposition générale :

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 0,5.

UB 14-1 Disposition particulière au secteur UBa :

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 0,6.

Z O N E U H

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification de la zone

La zone UH est une **zone urbaine de faible densité, partiellement desservie par les équipements et les réseaux**, qu'il n'est pas prévu de renforcer, et dans laquelle **quelques possibilités supplémentaires de constructions sont offertes**.

Elle correspond aux hameaux éloignés du centre bourg, situés essentiellement à l'ouest du territoire. Le principal d'entre eux est Pont de Braye, au carrefour entre les R.D.305 et 917.

Sa structure urbaine se définit par une faible densité liée à :

- une faible élévation du bâti,
- un retrait des constructions récentes par rapport à l'alignement,
- un continuum minéral ou végétal sur voie occasionné par les clôtures.

Destination de la zone

Cette zone naturelle peut accueillir quelques constructions nouvelles.

En l'absence de réseau d'assainissement public, tout terrain pour être constructible, doit être apte à accueillir une installation individuelle conforme à la réglementation en vigueur.

Il est attiré à l'attention que certains terrains et constructions peuvent potentiellement se trouver sur des sites sous-cavés encore non recensés dans l'environnement des coteaux du Loir. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction.

Il est également attiré à l'attention que certains terrains et constructions, situés en pied de coteau ou sur les placages argileux du plateau peuvent se trouver en présence de nappes d'eau souterraines à faible profondeur. Les sous-sols y sont alors inopportuns et il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension.

Objectifs et justification des règles

Le règlement de cette zone - destination, hauteur, formes architecturales - s'attache à :

- ⇒ Obtenir une forme urbaine harmonieuse en définissant strictement les limites de la zone, tout en permettant une densification légère.
- ⇒ Préserver les personnes et les biens contre les risques de mouvements de terrains et ponctuellement de l'humidité des terrains.

- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- ♦ Les abris de jardin, à condition qu'ils ne dépassent pas 10 m² de surface au sol.
- ♦ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

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

ARTICLE UH 1 TYPE D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping,
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage et les bâtiments à usage artisanal sauf ceux relevant des dispositions visées à l'article UH 2-2
- les activités industrielles (nouvelle création);
- l'extension ou la modification des activités et des installations classées existantes, ou la création d'installations classées, dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage ;

ARTICLE UH 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2..1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2..2 Dispositions générales :

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone à dominante d'habitat :

- ♦ Les activités à usage de bureaux, commerces et services, en accompagnement normal de l'habitat ;
- ♦ Les constructions à usage artisanal qui n'entraînent pas de dangers et nuisances pour le voisinage ;
- ♦ L'extension ou la modification des bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage existants à condition qu'ils n'entraînent pas de risques de pollution ou de nuisances supplémentaires pour la zone ou pour le voisinage.
- ♦ Les équipements d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux ;
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public ;

ARTICLE UH 3 ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- ♦ Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

4-2 Eaux usées

- ♦ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- ♦ Toute construction qui le requiert doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

4-3 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 ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent être établis en souterrain.

4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

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

ARTICLE UH 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

5.1 Dispositions générales

♦ En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome satisfaisant. Ils ne doivent en aucun cas inférieur à 1000 m².

5.2 Exceptions

Cette norme n'est pas applicable :

- pour les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les constructions qui ne nécessitent pas un raccordement au réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE UH6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- ✓ 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile

6.2 Exceptions

♦ L'implantation en un retrait compris entre 3 et 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue est autorisée, sous réserve qu'il n'y ait pas de risques en terme de sécurité routière :

- ✓ pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;

♦ L'implantation en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue est autorisée sans limitation :

- ✓ pour l'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- ✓ pour les constructions liées aux divers réseaux.

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Dispositions générales

♦ **Les constructions doivent être implantées** de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi hauteur du bâtiment le plus haut (au faîçage), avec un minimum de 3 mètres **en retrait des limites séparatives**.

7-1 Dispositions particulières

♦ **Dans le cas où** la construction s'insère dans un ensemble de bâtiments en bon état, et si elle permet une meilleure continuité de volume avec les bâtiments contigus existants, l' implantations sur une seule limite séparative est autorisée. Dans ce cas une marge d'isolement d'au moins 3 mètres par rapport à la limite latérale opposée doit être respectée ;

♦ L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UH 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

♦ Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL

♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 35% de la superficie de la parcelle.

♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur

♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

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

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes :

- ✓ 5 m à l'égout du toit,
- ✓ 9 m au faîtage.

Hauteur applicable pour les bâtiments annexes :

♦ La hauteur des constructions annexes (lorsque celles-ci sont dissociées du bâtiment principal) ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

10.3 Exceptions

♦ Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- ✓ soit en cas d'impératifs techniques liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2m.
 - ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

En préambule de l'article 11 :

Tous procédés d'isolation thermique (**matériaux comme le bois**), et **matériaux de construction associés notamment à une architecture à caractère innovant sont possibles pour** les constructions d'habitation, d'activités et de services d'intérêt public lorsqu'ils sont justifiés pour la mise aux normes énergétiques et l'optimisation de l'usage des énergies renouvelables. **Toutefois, toute architecture étrangère à la région est interdite (style chalet savoyard).**

Dans la mesure où il n'y a pas de périmètre « Monument historique » à SOUGÉ, il n'est pas nécessaire de disposer d'un avis technique sur les bâtiments existants dont la construction est de date antérieure au XXème siècle. Toutefois, l'avis du CAUE pourra être sollicité préalablement à tout permis de construire.

ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR

11-1 Dispositions générales

- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - ✓ une simplicité des volumes s'intégrant à l'environnement et adaptés et au relief du terrain,
 - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.

- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder :
 - ✓ Sur une pente inférieure ou égale à 5%, 0,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
 - ✓ Sur une pente supérieure à 5%, 1 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Les seuils des portes et portes-fenêtres doivent être établis en dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée et lorsque cela n'est pas possible de disposer d'installations permettant de façon permanente l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Lorsque des bâtiments nouveaux, des aménagements et extensions de bâtiments existants dominant ou se situent dans l'environnement d'ensembles sous-cavés, une analyse des sols et sous-sols doit être entreprise et des dispositions prises pour éviter toute aggravation des risques inhérents à ce contexte. Il en sera de même dans les secteurs où peuvent se trouver des nappes d'eau souterraines à faible profondeur.

11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.
- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (*soit le sable ou la terre*). L'enduit blanc pur est interdit.
- ♦ Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- ♦ Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- ♦ Sont interdits en soubassement et en façade :
 - ✓ Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
 - ✓ les bardages métalliques, bois ou fibrociment pour les constructions à usage d'habitation.

Les bardages et matériaux de type bac acier sont traités en enduit ou couleur de teinte roncé mat

11-4 Parties supérieures des constructions - toitures

- Aspect / traitement des toitures :

Toute technique de couverture et de construction, d'architecture innovante (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) permettant d'optimiser le recours aux énergies renouvelables et à l'efficacité thermique du bâtiment pourront être autorisées sous réserve d'être préalablement soumis à l'avis du CAUE du Loir et Cher.

Dans tous les autres cas de figure, pour toute construction, installations, équipement d'intérêt collectif, la toiture du volume principal doit présenter :

- ⇒ Deux pentes dans le cas général des constructions d'habitation ;
- ⇒ Une ou deux pentes dans les autres cas, y compris l'habitation, lorsque cette dernière est exposée à une servitude technique liée à la topographie ou la nature du sol et du sous-sol (ex : troglodyte).

✓ la pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

✓ les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sauf si le bâtiment en comporte déjà.

✓ les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.

Pente :

♦ Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.

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

✓ si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain **ou innovant**.

✓ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,

✓ pour les appentis et vérandas,

✓ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,

✓ les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

♦ Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux :

♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :

✓ l'ardoise d'un format maximal de 24x40 cm,

✓ la tuile d'une densité de 60 par m²,

✓ peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.

♦ Sont interdits pour toutes les constructions :

✓ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoises (ou d'un autre matériau de couverture tel le bois) sur plus de deux façades de la construction.

♦ De plus, sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

✓ les plaques ciment autres que celles présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, les tôles, les bacs en acier et l'aluminium.

✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique,

11-5 Clôtures

- ♦ Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- ♦ Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elle peut-être constituée par :
 - ✓ soit une haie vive ou taillée, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc, pouvant être doublée d'un grillage,
 - ✓ soit un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive
 - ✓ soit une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins doublés ou non d'une haie vive.
- ♦ La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50 m et peut être portée à 2 mètres pour les haies taillées implantées en limites séparatives.

11-6 Constructions annexes

Aspects :

- ♦ Pour être autorisées les constructions annexes (*garages, buanderies, appentis, vérandas, jardin d'hiver, abris de jardin, etc.*) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- ♦ Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

- ♦ Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.
- ♦ Sont interdits :
 - ✓ les tôles, aggloméré, contre-plaqué, plaque ciment comme revêtement de façade et toiture,

- ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
- ✓ l'emploi de matériaux de récupération non enduits.

11-7 Capteurs solaires et vérandas

- ♦ Les dispositions des paragraphes UH 11.3 et UH 11.5 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.
- ♦ L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe UH 11-1 alinéa 1.

ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

- ♦ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ♦ Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture, ou un claustra bois.
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées ou un mur.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc seront privilégiées.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

COMMUNE DE SOUGÉ

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, desservies ou non par les réseaux, couvrent les parties du territoire communal qui constituent des réserves à une urbanisation future.

Z O N E 1 A U b

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification de la zone

C'est une zone destinée à répondre aux besoins de développement et d'urbanisation de la commune à court et moyen termes. Elle est située en continuité avec le tissu urbain existant. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation. Les activités de culture du sol et de jardinage y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à la mise en œuvre de l'urbanisation.

Destination de la zone

La zone 1Aub est destinée à accueillir à court ou moyen terme l'habitat et les activités et équipements d'accompagnement.

L'urbanisation s'inspirera des composantes des zones urbaines existantes. Elle prendra en compte dans son organisation, la vue-perspective qui se développe depuis le chemin rural n°37 en direction du coteau et de l'église, par le maintien d'un cône de vue paysager, dans l'axe du fossé pluvial.

Objectifs et justifications des règles

Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectifs de répondre à :

- ⇒ une extension du tissu urbain assurant la continuité et l'harmonie avec les zones résidentielles proches, de développement ancien et récent,
- ⇒ la nécessité de fédérer et de valoriser l'espace urbain et le cadre de vie résidentielle.

Cette zone disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévue par le P.A.D.D, les orientations d'aménagement et d'urbanisme et le présent règlement, aboutissant à un aménagement cohérent de la zone.

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

ARTICLE 1AUB 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1AUB 1-1 dispositions générales :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère spécifique de la zone et qui apporterait des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants et notamment :

- ♦ Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage ;
- ♦ Les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services sauf celles visées à l'article 1AUB2 ;
- ♦ La création d'installations classées, dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage ;
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ♦ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les décharges d'ordures et les activités de stockage de toute nature ;
- ♦ Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- ♦ Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes
- ♦ Les garages en sous-sols ;

ARTICLE 1AUB 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1Aub 2-1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1Aub.2 2 Sont admis les projets d'occupation et d'utilisation des sols suivants, à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, à savoir

- ♦ L'habitat sous réserve que les opérations aboutissent à la création d'au moins 3 logements ou lots. Ces opérations peuvent être effectuées à condition que :
 - * elles ne compromettent ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
 - * les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- ♦ Les constructions à usage d'équipement, de bureaux, et services, liées aux opérations d'habitat.
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone.
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et des espaces libres ;
- ♦ Les équipements d'intérêt général, sous réserve de leur intégration au site et aux paysages, et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUB 3 ACCES ET VOIRIE

1 AUB 3-1 Accès

- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1AUB 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- ♦ Les voies nouvelles ne doivent en aucun cas être inférieures pour les opérations de plus de 5 logements à :
 - ✓ 10 m d'emprise et 5,50 m de chaussée pour la voirie primaire ;
 - ✓ 6 mètres d'emprise pour la voirie secondaire ou tertiaire.

Toutefois, Si la voirie secondaire ou tertiaire fait l'objet d'un traitement d'espace public en rendant son usage mixte, sans danger ni inconfort pour les piétons, cyclistes et automobilistes, l'emprise minimale de la chaussée peut être ramenée à 4,50 m.

- ♦ Les voies nouvelles doivent intégrer des espaces de stationnement et établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent
- ♦ Les voies de desserte en impasse ne doivent en aucun cas desservir plus de 10 lots ou logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1AUB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUB 4-1 Eau potable

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

1AUb 4-2 Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

1AUb 4-3 Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

1AUb 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Les réseaux publics ou d'intérêt général et les branchements et canalisations sur domaine privé doivent être établis en souterrain.

1AUb 4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- ♦ Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- ♦ Dans les opérations d'ensemble ou groupements d'habitations, il peut être exigé une installation collective.

ARTICLE 1AUB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

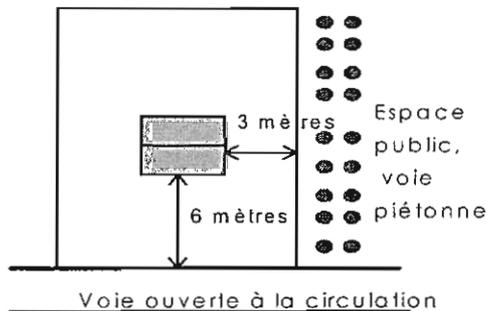
- ♦ Non réglementées

ARTICLE 1AUB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AUB 6.1 Dispositions générales

♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- ✓ 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile
- ✓ 3 m par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.



♦ Pour les terrains situés en bordure de deux voies ou espaces publics, la règle ne s'applique que sur l'une des voies ou espace public.

1AUB 6.2 Exceptions

- ♦ Cette norme n'est pas obligatoire :
 - dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, dans lesquels le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, à savoir sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation automobile.
 - pour l'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les constructions liées aux divers réseaux à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE 1AUB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1AUB 7-1 Dispositions générales

• Les constructions doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi hauteur du bâtiment le plus haut (au faitage), avec un minimum de 3 mètres en retrait des limites séparatives.

1AUB 7-2 : Exceptions

- En cas de réalisation d'opération d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à l'intérieur des limites desdites opérations.
- L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUB 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ♦ Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (au faîtage), avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUB 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder :
 - ✓ 50% de la superficie de la parcelle pour une construction à usage d'habitation individuelle,
 - ✓ 65% de la superficie de la parcelle pour une construction à usage d'habitation groupée.
- ♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUB 10-1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

1AUB 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes :

- 9 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10 m au faîtage pour les autres constructions autorisées dans la zone.

♦ Hauteur applicable pour les bâtiments annexes :

La hauteur des constructions annexes (lorsque celles-ci sont dissociées du bâtiment principal) ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

1AUB 10.3 Exceptions

- ♦ Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction. Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres. Cette disposition n'est applicable pour les constructions annexes (*soit les constructions dissociés du le volume principal de l'habitation*).

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

En préambule de l'article 11 :

Tous procédés d'isolation thermique (**matériaux comme le bois**), et **matériaux de construction associés notamment à une architecture à caractère innovant sont possibles pour** les constructions d'habitation, d'activités et de services d'intérêt public lorsqu'ils sont justifiés pour la mise aux normes énergétiques et l'optimisation de l'usage des énergies renouvelables. **Toutefois, toute architecture étrangère à la région est interdite (style chalet savoyard).**

Dans la mesure où il n'y a pas de périmètre « Monument historique » à SOUGÉ, il n'est pas nécessaire de disposer d'un avis technique sur les bâtiments existants dont la construction est de date antérieure au XXème siècle. Toutefois, l'avis du CAUE pourra être sollicité préalablement à tout permis de construire.

ARTICLE 1Aub 11 ASPECT EXTERIEUR

1Aub 11-1 Dispositions générales

- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
- ♦ Les architectures innovantes, notamment en bois, peuvent être autorisées.

1Aub 11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions doivent présenter :
 - ✓ des volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain,
 - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de :
 - ✓ 0,50 mètre par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie.
- ♦ Les seuils des portes et portes-fenêtres ne peuvent être établis en dessous du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée.

1AUb 11-3 Échelle architecturale - Expression des façadesDispositions générales :

- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (*soit le sable local ou la terre*).
- ♦ L'enduit blanc pur est interdit.
- ♦ Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées.

Sont interdits en soubassement et en façade :

- Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
- les colombages et jambages en bois,
- les plaques-ciment, ainsi que la brique et autres matériaux non enduits.

Les bardages et matériaux de type bac acier sont traités en enduit ou couleur de teinte roncé mat

1AUb 11-4 Parties supérieures des constructions - toitures

- Aspect / traitement des toitures :

Toute technique de couverture et de construction, d'architecture innovante (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) permettant d'optimiser le recours aux énergies renouvelables et à l'efficacité thermique du bâtiment pourront être autorisées sous réserve d'être préalablement soumis à l'avis du CAUE du Loir et Cher.

Dans tous les autres cas de figure, pour toute construction, installations, équipement d'intérêt collectif, la toiture du volume principal doit présenter :

- ⇒ Deux pentes dans le cas général des constructions d'habitation ;
- ⇒ Une ou deux pentes dans les autres cas, y compris l'habitation, lorsque cette dernière est exposée à une servitude technique liée à la topographie ou la nature du sol et du sous-sol (ex : troglodyte).

Ouvertures :

- ♦ Les ouvertures éclairant combles et greniers doivent être :
 - des châssis de toit plus haut que large
 - des lucarnes s'inspirant du bâti traditionnel

Pente :

Dispositions générales :

- ♦ Les toits du volume principal doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- ♦ Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Exceptions :

- ♦ Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - ✓ si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.
 - ✓ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - ✓ pour les appentis et vérandas,
 - ✓ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics **et les constructions innovantes.**

Matériaux :

Dispositions générales :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,
 - la tuile d'une densité égale ou supérieure à 60 par m²,
 - peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.
- ♦ En outre, pour les équipements publics de grand volume, sont autorisées les couvertures en zinc, bac en acier de couleur ardoise, et aluminium de couleur ardoise.

♦ Sont interdits pour toutes les constructions :

- le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoises (ou d'un autre matériau de couverture, tel le bois) sur plus de deux façades de la construction.

♦ De plus, sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- les plaques-ciments autres que celles présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, les tôles ondulées, les bacs en acier et l'aluminium.
- les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).

1AUb 11-5 Clôtures

- ♦ Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles peuvent être constituées par :
 - soit une haie vive ou taillée, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc dominant , pouvant être doublée d'un grillage,
 - soit un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive,
 - soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés,
 - soit une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins, doublé ou non d'une haie vive.
- ♦ La hauteur totale (maximale) de la clôture est fixée à 1,50 m en façade sur rue ou emprises publiques, et 2 mètres en limites séparatives.

1AUb-6 Constructions annexes

Aspects :

- ♦ Pour être autorisées les constructions annexes (*garages, buanderies, appentis, vérandas, jardins d'hiver, abris de jardin, etc.*) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- ♦ Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- ♦ 1 Seule construction préfabriquée de type abri de jardin (*dissocié du volume principal de l'habitation*) en tôle laquée ou en bois est autorisée par unité foncière. Elle peut être accompagnée d'une composition végétale tendant à la dissimuler.

1AUb-7 Capteurs solaires et vérandas

- ♦ Les dispositions des paragraphes 1AUb 1.3 et 1AUb1.4 ci-dessus ne sont pas obligatoirement applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.
- ♦ L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe 1AUb 11-1.

ARTICLE 1AUB 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE 1AUB 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1AUB 13.1 Dispositions générales :

- ♦ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ♦ Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Dans les opérations d'ensemble et groupements d'habitations, des espaces libres communs doivent être aménagés, pour au moins 12% de la superficie de l'opération (*espaces verts, rives de voiries enherbées, chemin piéton non bitumé*). Cette superficie minimale peut être inférieure pour les opérations de 5 logements ou moins à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles à usage domestique (*gaz liquéfié ou autre combustible liquide*) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture, ou par un claustra bois.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc seront privilégiées.

1AUB 13.2 Dispositions particulières

- ♦ Il est rappelé que des plantations et indications d'aménagement paysager (*préservation de cône de vue*) doivent être réalisées dans les espaces et modalités prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 0,6

Z O N E 1 A U c

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification de la zone

C'est une zone destinée à répondre à court et moyen termes aux besoins de développement et d'urbanisation à vocation économique de la commune Elle est située en continuité avec le tissu urbain existant.

Compte tenu des caractéristiques de la commune, du site, de son environnement paysager et de sa situation en façade sur la R.D.917 , en entrée d'agglomération, cette zone ne peut pas accueillir de vastes emprises bâties industrielles, ni des activités nécessitant des aires ou espaces de dégagement et de stockage importantes.

En revanche, elle se prête à l'accueil des activités artisanales ou de services.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation. Les activités de culture du sol et de jardinage y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à la mise en œuvre de l'urbanisation.

Destination de la zone

La zone 1AUc est destinée à accueillir à court ou moyen terme les activités artisanales, industrielles de type PME/PMI, et des activités commerciales, de bureaux et de services.

Objectifs et justifications des règles

Les règles édictées – orientation, alignement, hauteurs – ont pour objectifs de :

- ⇒ Répondre à une extension du tissu urbain à vocation économique assurant la continuité avec l'espace urbain du bourg.
- ⇒ Favoriser une bonne intégration vis-à-vis des espaces urbains et naturels environnants, et notamment la façade sur la R.D.917.

Ainsi, il est prévu des plantations en rives des voiries principales, notamment de la R.D.917, et la création d'un boisement linéaire formant écran en limite orientale de la zone.

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

ARTICLE 1AUc 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sols non visées à l'article 1AUc2, et notamment :

Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage;

- ♦ Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 1 AUc2
- ♦ Les décharges d'ordures.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ♦, les aires de stockage ou de dépôt et les installations techniques de grande hauteur dans la marge de traitement paysager bordant la R.D.917
- ♦ Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- ♦ Les sous-sols compte tenu des caractéristiques hydrogéologiques du terrains.

ARTICLE 1AUC 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUc 2.1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Les plantations et traitements paysagers prévus au plan de zonage doivent être réalisés.

1AUc 2.2 Sont admis les projets d'occupation et d'utilisation du sols suivants à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone :

- ♦ Les locaux à vocation artisanale ou industrielle de type PME/PMI, d'une surface inférieure à 2050 m² (S.H.O.N.).
- ♦ Les locaux à vocation commerciale d'une surface inférieure à 250 m² (S.H.O.N.).
- ♦ Les activités de bureaux et de services.
- ♦ La création d'installations classées lorsqu' elles ne créent pas pour le voisinage une aggravation avérée des dangers et nuisances.
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux ;

Dans ce cas celles-ci (habitations) devront être impérativement réalisées dans la même volumétrie que les bâtiments d'activités, à raison d'une unité par entreprise, et ne devront pas excéder une surface de 200 m² (S.H.O.N.). ;

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

♦ Les aires de stationnement ouvertes au public compatibles avec la vocation de la zone. Dans les marges de traitement paysager riveraines de la R.D.917 ou du chemin rural n°40, la réalisation d'aires de stationnement est admises sous réserve de ne pas excéder 30 % des emprises à paysager portées sur les documents graphiques.

Ces opérations peuvent être effectuées à condition que:

- elles ne compromettent ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement de l'ensemble de la zone ;
- les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUc 3 ACCES ET VOIRIE

1AUc 3.1 Accès

1AUc 3.1.1 Dispositions générales :

- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate-forme visible de la chaussée, de dimensions permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

1AUc 3.1.2 Dispositions particulières

- Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter le cas échéant qu'un seul accès automobile à la voie.

1AUc 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles ne doivent en aucun cas être inférieures à 12 m d'emprise et 6 m de chaussée et doivent intégrer des espaces de stationnement.
- ♦ Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1AUc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUc 4-1 Eau potable

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

1AUc 4-2 Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

1AUc 4-3 Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

1 AUc 4-4 Électricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE 1AUc 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- ♦ Non réglementées

ARTICLE 1AUc 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AUc 6.1 Dispositions générales

- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, (marge de recul) les constructions doivent être implantées à :
 - 10 mètres de l'alignement des voies départementales,
 - 5 mètres des autres voies.

1AUc 6.2 Exceptions

- ♦ Toutefois, il n'est pas fait obligatoirement application de ces règles pour :
 - * les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, et les ouvrages ou constructions techniques liés aux divers réseaux,
 - * sauf en rive de la R.D917, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités (telles que services généraux, kiosque de gardien) ; dans ce cas une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies doit être respectée et il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

• **Article 1AUC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions et installations doivent être implantées :

- => à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- => ou à la limite séparative, lorsque les bâtiments ou installations projetées respectent les normes anti propagation incendie.

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

ARTICLE 1AUC 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ♦ Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle manière respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi- hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 1AUC 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder :
 - 60% de la superficie de la parcelle
- ♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUC 10-1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

1AUC 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
 - 9 mètres au faîtage.

1AUC 10.3 Exceptions

- ♦ En façade de la R.D.917, La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder : → 8 mètres au faîtage
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).

Règlement de la modification n°1 du PLU pour l'article 1AUC11

Article 1AUC 11 aspect extérieur des constructions

1AUC 11.1 Dispositions générales

- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ♦ Les constructions à usage d'habitat ou d'activité, en bois, sont autorisées sous les conditions suivantes :

✓ les constructions à usage d'habitat devront utiliser au moins deux matériaux : le bois et la pierre (tuffeau ou calcaire ou pierre reconstituée identique) ou un mur enduit et de manière obligatoire en façades sur rues ;

- ✓ les constructions à usage d'activité devront utiliser au moins deux matériaux :
- le bois et la pierre (tuffeau ou calcaire ou pierre reconstituée identique) ou un mur enduit et de manière obligatoire en façades sur rues ;
 - ou
 - le bois et le bardage acier ou aluminium et de manière obligatoire en façades sur rues ;

✓ Le bardage ou les panneaux bois ne peuvent recouvrir plus des deux tiers de l'ensemble des façades ;

Une façade tout bois peut donc être autorisée dans la mesure où elle ne donne pas sur rue ;

Les « maisons-bois » doivent restées compatibles avec les caractéristiques volumétriques et stylistiques locales. Les bâtiments présentant une architecture étrangère à la région (par exemples : chalets suisses ou canadiens) sont interdits.

1AUC 11.2 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 5% de pente.
- ♦ Les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) doivent être enterrés.

11Auc 11.3 Échelle architecturale - Expression des façades

♦ Dans le cas de maison bois le soubassement peut être traité en pierre, en mur enduit ou en bardages acier ou aluminium.

Dispositions générales :

- ♦ Les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- ♦ Les façades sur la R.D.917 seront de couleur sombres, neutres et mates (bleu, ardoise, vert sombre, brun, rouille) pour les constructions utilisant les bardages acier ou aluminium ou de couleur sable pour les autres constructions. De même, les produits verriers utilisés en façade devront être non réfléchissants.

Dans le cas de constructions-bois, les bardages et parois bois doivent être traités en bois de couleur claire (type chêne, châtaigner, mélèze) en limitant leur aspect brillant lorsqu'ils sont vernis ou lazurés. Les bardages et parois en bois peint sont également autorisés. Dans ce cas ils devront utiliser des couleurs claires ou ocrées (blanc crème ou perle, ivoire, beige, beige rosée pâle).

Interdiction :

- ♦ La couleur blanc pur est interdite

1Auc 11.4 Parties supérieures des constructions - toitures - terrasses

♦ Les sorties de cheminée de type conduit pourront être autorisées sous réserve d'être de couleur sombre (la couleur inox étant interdite) et d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Forme et pentes

- ♦ il n'est pas fixé de pentes minimales de toiture.
- ♦ En cas de toiture en terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Couvertures

- ♦ La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement.
- ♦ En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant. En façade de la R.D.917 les couvertures présenteront

des couleurs identiques à celles des façades (couleur sombres, neutres et mûtes : bleu, ardoise, vert sombre, brun)

Ouvertures

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

1AUc 11.5 Clôtures

♦ La clôture, si elle est nécessaire, doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elle est constituée soit :

- par un grillage sur support métallique, doublé (ou non) d'une haie.
 - Une haie vive ou taillée, doublée ou non d'un grillage.
- ♦ La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elle peut exceptionnellement être portée à 2,50 mètres pour des raisons techniques justifiées.

ARTICLE 1AUc 12 STATIONNEMENT

♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- ♦ Il peut en outre être exigé une surface de manœuvre adaptée aux poids lourds dans les parcelles privées.

ARTICLE 1AUc 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1AUc 13. 1 dispositions générales

- ♦ Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- ♦ Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie d'essences locales variées ou un mur.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage seront privilégiées.

1AUc 13.2 Espaces boisés classés

- ♦ Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 1

Z O N E 2 A U

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification de la zone

C'est une zone destinée à répondre aux besoins de développement et d'urbanisation de la commune après que l'urbanisation des zones 1AU ait été achevée. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de Révision du P.L.U.

Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Destination de la zone

Cette zone est destinée à une urbanisation future à moyen ou long termes.

Les activités de culture du sol et de jardinage y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à la mise en œuvre de l'urbanisation.

A l'exception des équipements publics et d'intérêt général toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Objectifs et justifications des règles

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

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

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

- ♦ Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus à l'article 2AU 2 ci-après.

ARTICLE 2AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AU 2.1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2AU .2.2 Sont admis : dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- ♦ Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public, et les infrastructures de voirie sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone et de son aménagement ultérieur.
- ♦ Les équipements d'intérêt général ou collectif.
- ♦ Les abris de jardin, à condition qu'ils ne dépassent pas 10 m² de surface au sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

2AU 3-1 Accès

- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être fait obligation que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2AU 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU 4-1 Eau potable

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

2AU 4-2 Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseau, un assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, doit être installé.
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

2 AU 4-3 Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

2AU 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 AU 4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

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

ARTICLE 2 AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ Non réglementées.

ARTICLE 2 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2 AU 6.1 Disposition générale

- ♦ Le recul minimum des installations est fixé comme suit :
 - à une distance minimale de 5 m par rapport aux voies

2AU 6.2 Exception

- ♦ Il n'est pas fait obligatoirement application de ces règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- ♦ L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE 2 AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ Non réglementée.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2AU 10.1 Définition de la hauteur

• La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit ou au faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

2 AU 10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes :

- 12 m au faîtage.
- 3 mètres au faîtage pour les abris de jardins.

2AU 10.3 Exceptions

• Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Règlement de la modification n°1 du PLU pour l'article 2AU 11

ARTICLE 2 AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

2AU 11-1 Dispositions générales

- ♦ Les autorisations relatives aux constructions et installations autorisées dans la zone peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
- ♦ Les constructions à usage d'habitat en bois sont autorisées sous les conditions suivantes :
 - ✓ les constructions devront utiliser au moins deux matériaux le bois et la pierre (tuffeau ou calcaire ou pierre reconstituée identique) ou un mur enduit et de manière obligatoire en façades sur rues ;
 - ✓ Le bardage ou les panneaux bois ne peuvent recouvrir plus des deux tiers de l'ensemble des façades ;Une façade tout bois peut donc être autorisée dans la mesure où elle ne donne pas sur rue ;
Les « maisons-bois » doivent restées compatibles avec les caractéristiques volumétriques et stylistiques locales. Les bâtiments présentant une architecture étrangère à la région (par exemples : chalets suisses ou canadiens) sont interdits.

2AU 11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions autorisées doivent présenter :
 - une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain,
 - une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Lorsque des bâtiments nouveaux, des aménagements et extensions de bâtiments existants dominant ou se situent dans l'environnement d'ensembles sous-cavés, une analyse des sols et sous-sols doit être entreprise et des dispositions prises pour éviter toute aggravation des risques inhérents à ce contexte. Il en sera de même dans les secteurs où peuvent se trouver des nappes d'eau souterraines à faible profondeur.

2AU 11.3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.
- ♦ Dans le cas de maison bois le soubassement peut être traité en pierre ou en mur enduit.

Matériaux :

- ♦ Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- ♦ Les bardages métalliques ou bois doivent être traités ou peints en surface afin d'éliminer les effets de brillance.
- ♦ **Dans le cas de constructions bois, les bardages et parois bois doivent être traités en bois de couleur claire (type chêne, châtaigner, mélèze) en limitant leur aspect brillant lorsqu'ils sont vernis ou lazurés. Les bardages et parois en bois peint sont également autorisés. Dans ce cas ils devront utiliser des couleurs claires ou ocrées (blanc crème ou perle, ivoire, beige, beige rosée pâle).**

Percements :

- ♦ Les baies doivent s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, elles devront faire l'objet d'une justification architecturale.

Pente :

- ♦ Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux :

Dispositions générales :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,
 - la tuile d'une densité égale ou supérieure à 60 par m²,
 - peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.
- ♦ En outre, pour les équipements publics de grand volume **et les constructions innovantes**, sont autorisées les couvertures en zinc, bac en acier de couleur ardoise, aluminium de couleur ardoise.
- ♦ **Les sorties de cheminée de type conduit pourront être autorisées sous réserve d'être de couleur sombre (la couleur inox étant interdite) et d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.**

2AU 11.5 Clôtures

- ♦ Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- ♦ Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elle peut-être constituée par :
 - soit une haie vive ou arbustive, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc, pouvant être doublée d'un grillage,
 - soit une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins doublé ou non d'une haie arbustive.
- ♦ La hauteur totale (maximale) de la clôture est fixée à 1,50 m en façade sur rue ou emprises publiques, et 2 mètres en limites séparatives.

2AU 11-6 Constructions annexes (abris de jardins)

Aspects :

- ♦ Pour être autorisées les constructions annexes doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- ♦ Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui des constructions environnantes.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE 2 AU 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

2AU 13.1 dispositions générales

- ♦ Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc seront privilégiées.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Il n'est pas fixé de C.O.S. (*Coefficient d'Occupation du Sol*).

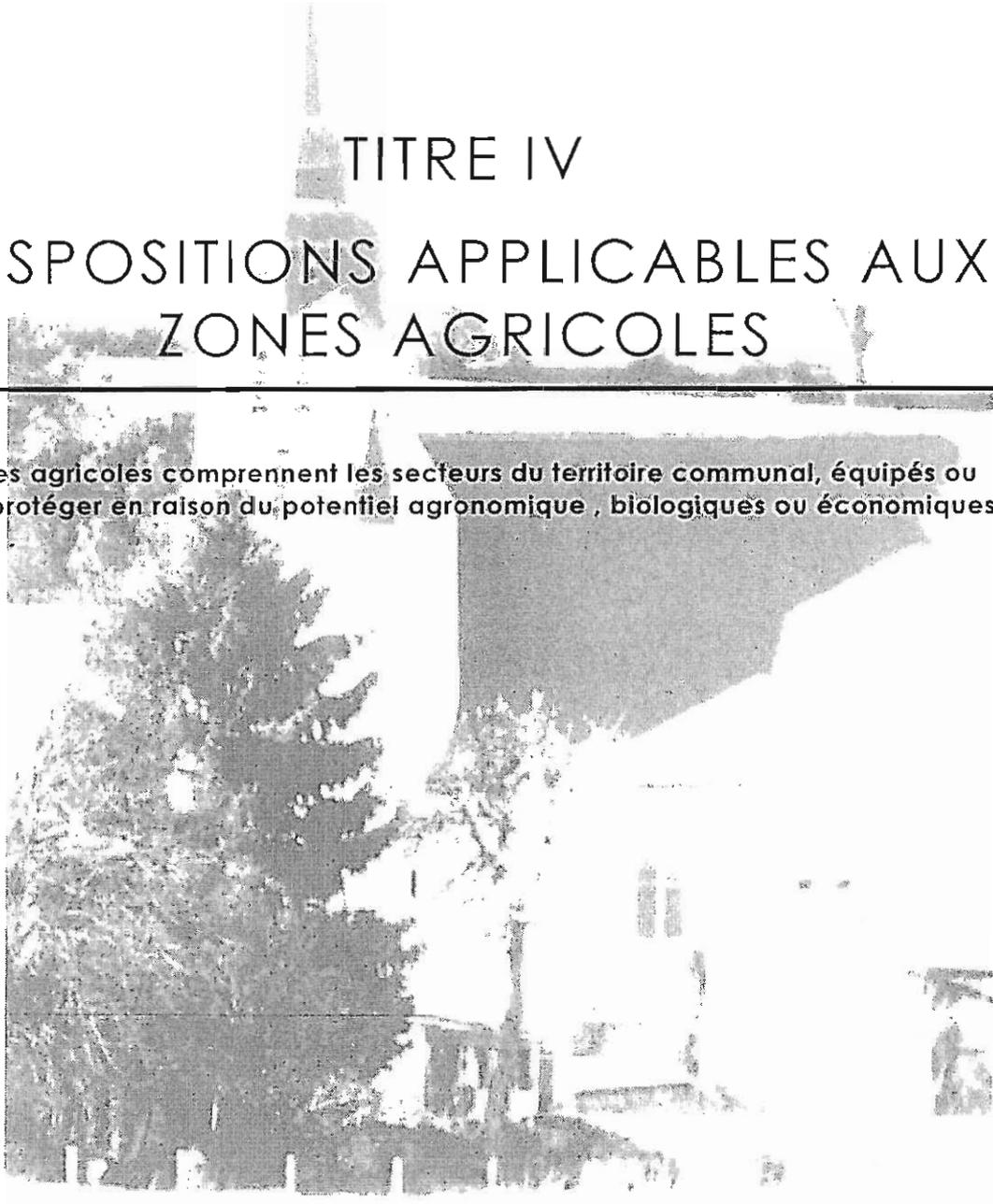
COMMUNE DE SOUGÉ

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles comprennent les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologiques ou économiques des sols.



Z O N E A

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification de la zone

La zone A est une **zone naturelle qui comprend des terrains non équipés**. Elle est essentiellement **caractérisée par la valeur biologique et agronomique des sols**.

Destination de la zone

Elle est destinée à la **valorisation agronomique des richesses du sol**. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à leur mise en valeur.

La zone A comprend :	<p>le secteur Ai1, recouvrant une partie de la vallée du Loir soumis aux risques d'inondation selon un aléa faible.</p> <p>le secteur Ai2, recouvrant une partie de la vallée du Loir soumis aux risques d'inondation selon un aléa moyen.</p> <p>Le secteur AV, correspondant aux espaces viticoles homogènes classés en zone d'appellation AOC, et de ce fait protégés ; Seules les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, l'extension des constructions existantes et les loges de vigne et petites installations techniques agricoles et viticoles sont autorisées.</p>
-----------------------------	---

Il est attiré à l'attention que certains terrains et constructions peuvent potentiellement se trouver sur des sites sous-cavés non recensés. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction.

Il est également attiré à l'attention que certains terrains et constructions, situés en pied de coteau ou sur les placages argileux du plateau peuvent se trouver en présence de nappes d'eau souterraines à faible profondeur. Les sous-sols y sont alors inopportuns et il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de bâtiment.

Objectifs et justification des règles

La règle a pour objectif de :

- ⇒ Garantir le maintien de l'activité agricole.
- ⇒ Préserver les potentiels viticoles dans le secteur AV, par ailleurs souvent situés dans des sites paysagers remarquables.
- ⇒ assurer la protection des personnes et des biens contre les risques d'inondation dans les secteurs concernés ; toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.
- ⇒ Préserver les personnes et les biens contre les risques de mouvements de terrains et de l'humidité des terrains.

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

ARTICLE A 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

A 1.1 dispositions générales : sont interdits :

- ♦ Les activités industrielles et artisanales,
- ♦ Les activités commerciales et de services, sauf celles visées à l'article A 2.2
- ♦ Les constructions à usage touristique et de loisirs, sauf celles visées à l'article A 2.2
- ♦ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ♦ Les créations ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement, qui ne sont pas strictement liées ou nécessaires à l'exploitation du sol et à l'activité agricole.
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt visibles des voies qui ne sont pas strictement liées aux exploitations agricoles.
- ♦ Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping, sauf le camping à la ferme.
- ♦ Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- ♦ Les constructions d'habitation qui ne sont pas strictement liées à l'activité agricole.

A 1.2 dispositions particulières aux secteurs Ai1 et Ai2 :

- ♦ Sont interdits tous aménagements, installations, constructions, non visés à l'article A 2.3

A 1.3 dispositions particulières au secteur Av :

- ♦ Sont interdits tous aménagements, installations, ouvrages et constructions, non visés à l'article A 2.4

ARTICLE A 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL S SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A 2.1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- ♦ Les plantations et traitements paysagers prévus au plan de zonage doivent être réalisées.

A 2.2 Dispositions générales :

Sont admis :

- ♦ Sous réserve d'être implantées à une distance maximum de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège ou le site d'exploitation, les habitations liées aux activités agricoles. Cette distance peut, toutefois, être portée à 200 m maximum si des impératifs techniques, dus à la nature du sol, au relief du terrain ou à des règles d'hygiène et de sécurité incendie le justifient.
- ♦ Sous réserve d'être strictement liées à l'activité de l'exploitation agricole : les constructions à usage touristique, commercial et de services.
- ♦ A condition de préserver le patrimoine bâti agricole et sous réserve d'être strictement liée à l'activité de l'exploitation agricole l'extension, l'aménagement (ou la reconstruction en cas de sinistre), le changement d'affectation et l'extension, dans la limite de 85% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments anciens en vue de les destiner soit à l'habitation soit à l'hébergement touristique et de loisirs.
Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :
 1. La construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée ; dans le cas d'une extension, celle-ci devront s'harmoniser avec les bâtiments traditionnels.
 2. si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension, fixées à 85%, est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ♦ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- ♦ Les annexes aux habitations.
- ♦ Les aires de stationnement, si elles sont liées aux activités agricoles et assimilées ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- ♦ Les abris de jardin, en tant qu'annexe de l'habitation à condition qu'ils ne dépassent pas 10 m² de surface au sol.
- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public ou collectif (réserve d'eau, bassin d'orage).

A 2.3 Dispositions particulières aux secteurs Ai 1 et Ai2 relevant du projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans le Val du Loir :

Prescriptions générales :

- Aucun ouvrage, remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ne pourra être réalisé, de façon à ne pas aggraver les risques en amont et en aval à l'exception de ceux mentionnés ci après au titre des installations techniques nécessaires aux services publics, du stockage de produits dangereux ou polluants indispensables aux activités liées aux constructions et installations admises dans la zone et des remblais nécessaires à la desserte des constructions et la réalisation de terrasses.

- Pour toutes constructions, installations, et aménagements nouveaux, il est recommandé au maître d'ouvrage ou au constructeur de prendre des dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des habitants et pour limiter le risque de dégradation par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité et de vidange appropriés, réseaux techniques au dessus de la cote des plus hautes eaux connues et /ou dispositifs de coupure).
- Les grosses réparations ainsi que les travaux d'entretien et de gestion courant des constructions et installations existantes sont admises, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.

Sont autorisés sous la condition de limiter la vulnérabilité des constructions, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens :

- Les constructions relatives à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, serres, etc.) autres que l'habitation, les abris ouverts nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos ainsi que les installations indispensables à l'exploitation agricole dès lors qu'elles ont pour vocation de prolonger l'acte de production en valorisant les ressources du sol et qu'elles soient compatibles avec la gestion des espaces naturels inondables.
- Les constructions à usage de logement de fonction directement liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve des quatre conditions suivantes:
 - ✓ Que l'activité impose une présence permanente à proximité immédiate,
 - ✓ Que l'activité s'exerce en majorité dans la zone inondable,
 - ✓ que la construction ne puisse pas pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, être située hors des zones inondables (ou dans une zone d'aléa plus faible),
 - ✓ Que la construction soit d'une emprise maximale au sol de 150 m² en secteur A11, et de 100 m² dans le secteur Ai2, annexes à l'habitation comprises.

En outre, ces constructions devront comporter :

- ✓ Un rez-de-chaussée situé à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel,
- ✓ Un niveau habitable en permanence au dessus de la cote de la crue de référence, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

- L'extension des constructions existantes ayant une existence juridique, attenante ou non, sous réserve de ne pas creuser de sous sols, et dans la limite des plafonds suivants :

Dans les secteurs Ai1 et Ai2:

- ✓ 30m² maximum d'emprise au sol, annexes comprises, pour les constructions à usage d'habitation;
- ✓ 100m² maximum d'emprise au sol d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités ;

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois et l'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de ces plafonds est celle des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.

Les constructions d'activités à usage d'activité agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas soumises à ce dernier plafond (100m²).

- Le camping à la ferme.
- Les piscines enterrées au niveau du terrain naturel,
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus. Le projet devra être conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation.
- Les remblais nécessaires à la desserte des constructions et la réalisation de terrasses sont admis dans la limite maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction en secteurs Ai1 et Ai2
- Les installations techniques nécessaires aux services publics qui ne pourraient être implantées ailleurs et la réalisation de travaux d'infrastructures publiques, à condition :
 - ✓ Que leurs fonctions rendent impossibles toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;
 - ✓ Que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux ;
 - ✓ Que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Le stockage de produits dangereux ou polluants indispensables aux activités liées aux constructions et installations admises dans la zone doivent tenir compte du caractère inondable de la zone par :
 - ✓ Stockage en des récipients étanches ou stockage situés au dessus de la cote de crue de référence.
 - ✓ Ancrage des citernes étanches enterrées et arrimage des autres,
 - ✓ Positionnement des orifices de remplissage étanches et débouchés des tuyaux d'évents à 0,50 mètre au-dessus de la cote de la crue de référence.
- Pour le stockage d'effluents d'élevage (fosse à lisier, fumières, silos à ensilage), d'aliments pour bétail et d'effluents viticoles, des mesures doivent être prises pour réduire la pollution des eaux en cas de crue.
- **Des dispositions plus contraignantes peuvent être imposées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Loir**

A 2.4 Dispositions particulières au secteur AV :

Sont seuls autorisés :

- ♦ Les équipements et ouvrages directement liés aux divers réseaux d'intérêt public.
- ♦ Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable.
- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).
- ♦ L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50% de leur emprise au sol.
- ♦ Les loges de vigne et petites installations techniques liées à l'activité agricole et viticole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

A 3-1 Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A 3-2 Voirie

- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4-1 Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.
- ♦ Très exceptionnellement une alimentation par puits peut être acceptée conformément à la réglementation en vigueur.

A 4-2 Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

A 4-3 Eaux pluviales

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

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

A 4-4 Électricité, téléphone

♦ Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent être enterrés.

A 4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

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

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

• En l'absence de possibilités de raccordement au réseau public d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome. Ils ne doivent en aucun être cas inférieurs à 1200 m².

ARTICLE A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A 6.1 Dispositions générales

♦ Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- ✓ par rapport à l'alignement des voies communales : 7 m
- ✓ par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 m

A 6.2 Exceptions

♦ L'implantation en un retrait est inférieur aux dispositions visées à l'article A.6.1 ci-contre est autorisée, sous réserve qu'il n'y ait pas de risques en terme de sécurité routière :

- ✓ pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- ✓ les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ✓ les réseaux d'intérêt public,
- ✓ l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

6.3 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

- ♦ Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.
- ♦ Cette distance est ramenée à 3 m pour les constructions et l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul minimal de 3 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- ♦ Les autres constructions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ♦ Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ Non réglementée

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

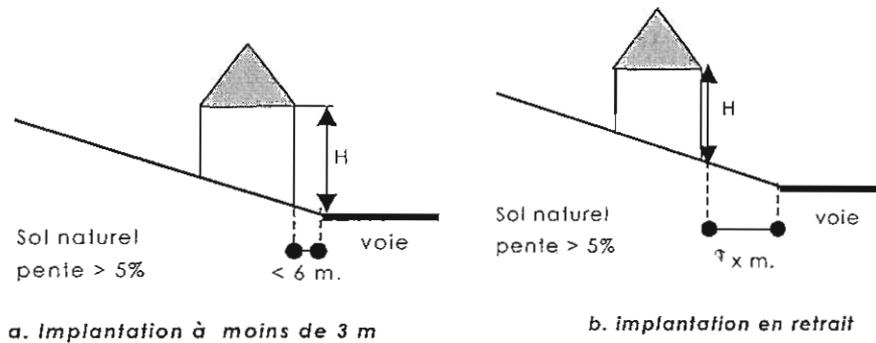
A 10.1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est :
 - Lorsque la pente du terrain est peu perceptible (\leq à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

- Lorsque la pente du terrain est perceptible (> à 5%) :

a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 5 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,

b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



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

A 10.2 Hauteur absolue

♦ La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes :

- pour les habitations :
 - ✓ 6 m à l'égout du toit,
 - ✓ 9 m au faîtage.
- pour les constructions annexes aux habitations :
 - ✓ 6 mètres au faîtage.
- pour les autres constructions :
 - ✓ 12 m au faîtage.

A 10.3 Exceptions

♦ Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
- ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Règlement de la modification n°1 du PLU pour l'article A 11

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A 11-1 Dispositions générales

- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
- ♦ Les constructions anciennes doivent être mises en valeur autant que possible dans le respect de leurs caractéristiques d'origine.
- ♦ **Les constructions à usage d'habitat en bois sont autorisées sous les conditions suivantes :**
 - ✓ les constructions devront utiliser au moins deux matériaux le bois et la pierre (tuffeau ou calcaire ou pierre reconstituée identique) ou un mur enduit et de manière obligatoire en façades sur rues ;
 - ✓ Le bardage ou les panneaux bois ne peuvent recouvrir plus des deux tiers de l'ensemble des façades ;Une façade tout bois peut donc être autorisée dans la mesure où elle ne donne pas sur rue ;
Les « maisons-bois » doivent restées compatibles avec les caractéristiques volumétriques et stylistiques locales. Les bâtiments présentant une architecture étrangère à la région (par exemples : chalets suisses ou canadiens) sont interdits.

A 11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - ✓ une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain,
 - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de :
 - ✓ 1 mètres par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie si la pente est supérieure à 5% ;
 - ✓ 0,50 mètres par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie si la pente est inférieure à 5% .
- Les seuils des portes et portes-fenêtres doivent être établis en dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée et lorsque cela n'est pas possible de disposer d'installations permettant de façon permanente l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

♦ Lorsque des bâtiments nouveaux, des aménagements et extensions de bâtiments existants dominant ou se situent dans l'environnement d'ensembles sous-cavés, une analyse des sols et sous-sols doit être entreprise et des dispositions prises pour éviter toute aggravation des risques inhérents à ce contexte. Il en sera de même dans les secteurs où peuvent se trouver des nappes d'eau souterraines à faible profondeur.

A 11.3 Échelles architecturales - Expression des façades

- ♦ Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.
- ♦ **Dans le cas de maison bois le soubassement peut être traité en pierre ou en mur enduit.**

Matériaux :

Dispositions générales :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (*soit le sable ou la terre*).
- ♦ Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- ♦ Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- ♦ **Dans le cas de constructions bois, les bardages et parois bois doivent être traités en bois de couleur claire (type chêne, châtaigner, mélèze) en limitant leur aspect brillant lorsqu'ils sont vernis ou lazurés. Les bardages et parois en bois peint sont également autorisés. Dans ce cas ils devront utiliser des couleurs claires ou ocrées (blanc crème ou perle, ivoire, beige, beige rosée pâle).**

Sont interdits en soubassement et en façade :

- Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
- les enduits à relief,
- L'enduit blanc pur,
- les colombages, linteaux et jambages en bois, sauf restauration de dispositifs existants **ou de constructions bois**,
- les remplissages en briques, sauf restauration de dispositifs existants,
- les bardages métalliques, ou plaque-ciment pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions :

- ♦ Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- ♦ Les bardages métalliques ou bois doivent être traités ou peints en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Percements :

♦ Les baies des constructions à usage d'habitation (à l'exception des baies de grande dimension de type porte charnière ou porte de garage) doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, elles devront faire l'objet d'une justification architecturale.

A 11.4 Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

♦ Pour les constructions à usage d'habitation la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.

♦ Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».

♦ **Les toitures à 1 pente (versant) peuvent être autorisées en pied de coteau pour les vérandas, jardins d'hiver et autres constructions annexes, accolées ou non, ainsi que pour les constructions innovantes, notamment en bois.**

♦ **Les sorties de cheminée de type conduit pourront être autorisées sous réserve d'être de couleur sombre (la couleur inox étant interdite) et d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.**

Ouvertures :

♦ Les ouvertures éclairant combles et greniers doivent être :

- des châssis de toit plus haut que large
- des lucarnes s'inspirant du bâti traditionnel.

Pente :

Dispositions générales :

♦ Les toits du volume principal doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.

♦ Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Exceptions :

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :

- si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume.
- pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- pour les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage agricole ou d'équipements et les ouvrages liés aux divers réseaux d'intérêt public,
- les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Matériaux :

Dispositions générales :

♦ Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toiture sont les suivants :

- l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,
- la tuile d'une densité égale ou supérieure à 60 par m²,
- peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.

♦ Pour les constructions à usage d'activités (agricole) et les équipements admis dans la zone :

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement.
- En cas d'emploi de tôles, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Sont interdits :

♦ Pour les constructions à usage d'habitation :

- les plaques ciments sous toutes les formes autres que celles présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile,
- les tôles, les bacs en acier et l'aluminium.
- les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).

Sont interdits pour toutes les constructions :

- le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoises (ou d'un autre matériau de couverture, tel le bois) sur plus de deux façades de la construction.

A 11.4 Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

- ♦ Pour les constructions à usage d'habitation la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- ♦ Pour les constructions à usage d'habitation Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».

Ouvertures :

- ♦ Les ouvertures éclairant combles et greniers doivent être :
 - des châssis de toit plus haut que large
 - des lucarnes s'inspirant du bâti traditionnel.

Pente :

Dispositions générales :

- ♦ Les toits du volume principal doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- ♦ Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Exceptions :

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :

- si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume.
- pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- pour les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage agricole ou d'équipements et les ouvrages liés aux divers réseaux d'intérêt public,
- les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Matériaux :

Dispositions générales :

- ♦ Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toiture sont les suivants :
 - l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,
 - la tuile d'une densité égale ou supérieure à 60 par m²,
 - peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.

- ♦ Pour les constructions à usage d'activités (agricole) et les équipements admis dans la zone :
 - La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement.
 - En cas d'emploi de tôles, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Sont interdits :

- ♦ Pour les constructions à usage d'habitation :
 - les plaques ciments sous toutes les formes autres que celles présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile,
 - les tôles, les bacs en acier et l'aluminium.
 - les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
 - l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).

Sont interdits pour toutes les constructions :

- le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades de la construction.

A 11-5 Clôtures

- ♦ Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elle peut-être constituée par :
 - ✓ soit une haie vive ou arbustive, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc dominant , pouvant être doublée d'un grillage,
 - ✓ soit un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse horizontale, doublés ou non d'une haie,
 - ✓ soit une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins doublés ou non d'une haie vive ou arbustive.

- ♦ La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,50 mètres sauf en cas de haies bocagères composées d'arbre de haute tige.

Dans les secteurs Ai1 et Ai2, les clôtures devront être entièrement ajourées.

A 11-6 Constructions annexes aux habitations

Aspects :

- ♦ Pour être autorisées les constructions annexes (*garages, buanderies, appentis, vérandas, jardin d'hiver, abris de jardin, etc.*) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- ♦ Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect, elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

Dispositions générales :

- ♦ Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Sont interdits :

- les tôles, aggloméré, contre-plaqué, plaques-ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération non enduits.

A 11-7 Capteurs solaires et vérandas

- ♦ L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe A 11-1.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

A 13-1 Dispositions générales :

- ♦ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées, notamment les haies bocagères. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur enduit ou par un claustra bois.
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur.
- ♦ Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une -meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc seront privilégiées.

A 13.2 Espaces boisés classés

- ♦ A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementées.

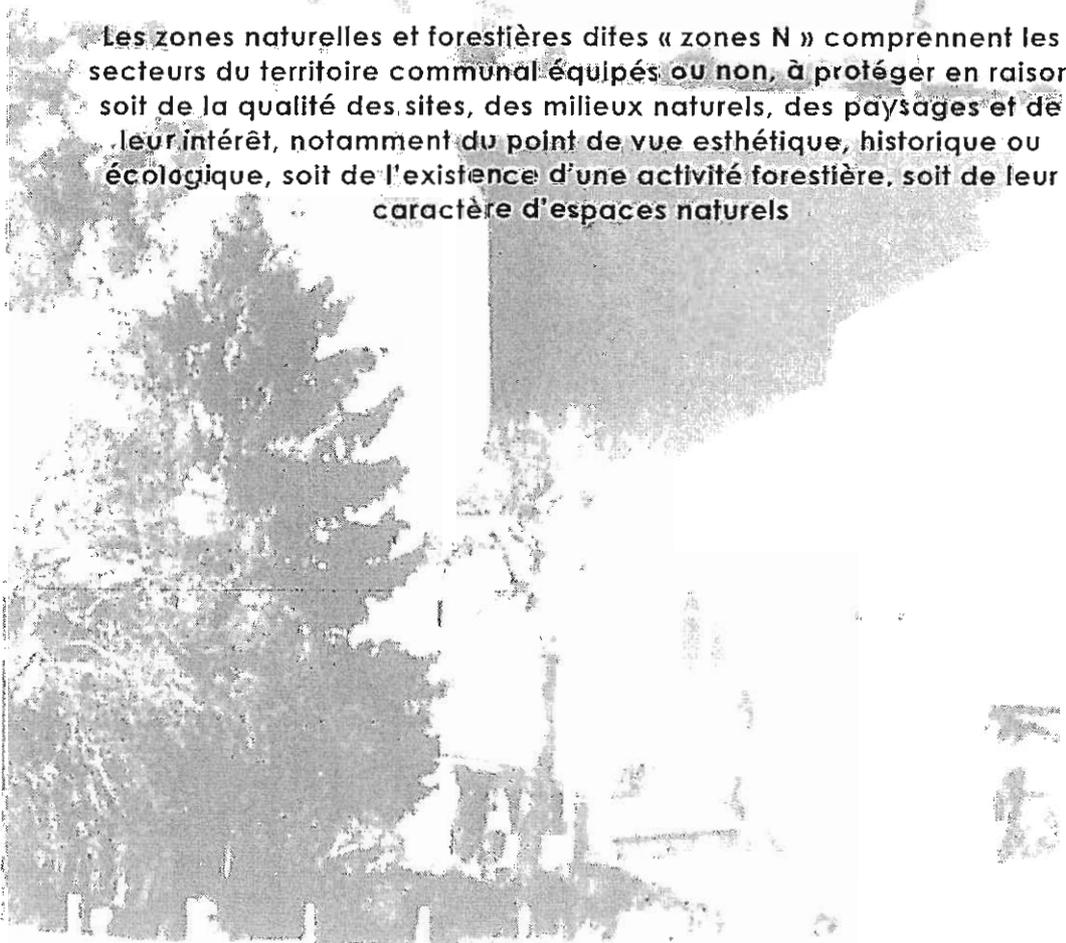
COMMUNE DE SOUGÉ

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » comprennent les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels



ZONE N

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification de la zone

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages de l'existence de risques naturels - inondations, érosion, ou affaissements -.
- de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique
- de leur caractère d'espaces naturels

Ces sites correspondent aux vallées et coteaux du Loir et de la Braye et aux vallons adjacents et aux grands espaces boisés des plateaux.

Il est attiré à l'attention que certains terrains et constructions peuvent potentiellement se trouver sur des sites sous-cavés encore non recensés dans l'environnement des coteaux d u Loir et de la Braye. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction, extension de construction ou installations

Il est également attiré à l'attention que certains terrains et constructions, situés en pied de coteau ou sur les placages argileux du plateau peuvent se trouver en présence de nappes d'eau souterraines à faible profondeur. Les sous-sols y sont alors inopportuns et il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension.

Destination de la zone

Cette zone naturelle est destinée à être protégée. Elle comprend les secteurs suivants :

Nc	Secteur où l'exploitation de carrières, gravières et sablières est autorisée conformément à la réglementation en vigueur ;
Nci1	Secteur soumis au risque d'inondation, selon un aléa faible, où l'exploitation de carrières, gravières et sablières est autorisée conformément à la réglementation en vigueur
Nci2	Secteur soumis au risque d'inondation, selon un aléa moyen, où l'exploitation de carrières, gravières et sablières est autorisée conformément à la réglementation en vigueur
Nci3	Secteur soumis au risque d'inondation, selon un aléa fort, où l'exploitation de carrières, gravières et sablières est autorisée conformément à la réglementation en vigueur

Nci4	Secteur soumis au risque d'inondation, selon un aléa très fort, où l'exploitation de carrières, gravières et sablières est autorisée sous des conditions strictes, conformément à la réglementation en vigueur
-------------	--

<i>Ng</i>	Espace naturel admettant des installations et équipements de services de proximité rurale d'intérêt collectif, sous réserve d'activité pré existante.
Ngi2	espace naturel soumis au risque d'inondation, selon un aléa moyen, admettant des installations et équipements d'infrastructures liés aux réseaux;
Ni1	espace naturel soumis au risque d'inondation selon un aléa faible ;
Ni2	espace naturel soumis au risque d'inondation selon un aléa moyen ;
Ni4	espace naturel soumis au risque d'inondation selon un aléa très fort ;
Nl	espace naturel pouvant recevoir des équipements légers à vocation sportive, récréative, touristique et de loisirs ;
Nl1	espace naturel pouvant recevoir des équipements légers à vocation sportive, récréative, touristique et de loisirs, compatibles avec le caractère inondable du secteur, relevant d'un aléa faible ;
NP	espace naturel strictement protégé en raison de la richesse du site naturel, de la qualité des paysages, et du patrimoine historique ;
NPi1	espace naturel strictement protégé en raison de la richesse du site naturel et paysager soumis aux risques d'inondation selon un aléa faible ;
NPi2	espace naturel strictement protégé en raison de la richesse du site naturel et paysager soumis aux risques d'inondation selon un aléa moyen ;
NPi3	espace naturel strictement protégé en raison de la richesse du site naturel et paysager soumis aux risques d'inondation selon un aléa fort ;
NPi4	espace naturel strictement protégé en raison de la richesse du site naturel et paysager soumis aux risques d'inondation selon un aléa fort.

Objectifs et justifications des règles

Seules sont autorisées les occupations ou utilisations des sols compatibles avec les objectifs suivants :

- ⇒ une bonne gestion du patrimoine historique, bâti et naturel,
- ⇒ l'intégrité du paysage,
- ⇒ l'équilibre et la conservation de la faune et de la flore.
- ⇒ l'absence d'accentuation des risques naturels prévisibles et la protection des personnes et des biens contre les risques d'inondation dans les secteurs concernés, d'aléas faible à fort; toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.

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

ARTICLE N 1 TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

ND 1.1 Rappel

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

N 1-2 Dispositions générales

Sont interdits :

- ♦ Les constructions à vocation d'activités industrielles,
- ♦ Les constructions artisanales commerciales et de services sauf celles visées aux articles N2.2 et suivants.
- ♦ La création d'installations classées, sauf dans les cas prévues à l'article N2.4 relatif aux secteurs Nc et Nci;
- ♦ Les constructions (*création nouvelle*) à usage d'habitation ;
- ♦ Les constructions à usage agricole et d'élevage autres que l'habitation, l'hébergement de loisirs et leurs annexes (*par changement d'affectation*) ainsi que les cas prévus à l'article N2.2 et suivants;
- ♦ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- ♦ Sauf dans les secteurs Nc et Nci, La création d'aires de stockage ou de dépôt de toute nature sauf celles strictement nécessaires aux équipement publics liées au réseaux ;
- ♦ Sauf dans les secteurs Nc et Nci, l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ♦ Sauf dans les secteurs Ni et Nli et pour le camping à la ferme, les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les aires naturelles de camping et les installations et constructions qui leurs sont strictement liées;
- ♦ Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

N 1.3 Dispositions complémentaires au secteur NP :

Sont interdits en plus des dispositions visées à l'article N1-2 :

- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt pérennes, de toute nature sauf ceux liés aux divers réseaux d'intérêt général ou collectif.
- ♦ Les constructions à vocation d'activités artisanales et es constructions à usage agricole et d'élevage

N 1.4 Dispositions particulières aux secteurs Nc, Nci1, Nci2, Nci3 et Nci4 :

Sont interdites : Toutes les occupations et utilisations du sols non visées à l'article N.2.5

N 1.5 Dispositions particulières au secteur Ngi2 :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article N.2.6.

N 1.6 Dispositions particulières au secteur Nli1 :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article N.2.7.

**N 1.7 Dispositions particulières aux secteurs :
Ni1, Ni2, Ni4, NPi 1, NPi2, NPi3 et NPi4 :**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sols non visées à l'article N.2.8, ainsi que les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

N 1.8 Dispositions particulières aux secteurs Ng/Ngi2

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article N.2.9, ainsi que les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

ARTICLE N 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N 2-1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ♦ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

N 2.2 Dispositions générales :

Sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- ♦ L'extension des habitations ou bâtiments d'activités à vocation agricole existants.
- ♦ L'extension des habitations ou activités existantes dans la limite maximale de 85% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document.

Pour l'application de cette disposition, il est précisé que :

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois et l'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette disposition est celle des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.

- ♦ A condition de préserver le patrimoine bâti rural et sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation des contraintes vis-à-vis de l'agriculture :

L'aménagement, le changement d'affectation (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension des bâtiments anciens en vue de les destiner soit à l'habitation, soit à l'hébergement touristique et de loisirs soit à des activités commerciales, artisanales de services.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

1. La construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée ;
2. le changement d'affectation à destination de l'habitat et des activités commerciales, artisanales et de services est autorisé, sous réserve de ne pas entraîner pas de dangers et nuisances pour le voisinage ou de contraintes nouvelles vis-à-vis de l'activité agricole riveraine ;
3. le bâtiment à aménager doit se situer à plus de 100 mètres ou plus (selon normes techniques en vigueur) de tous bâtiments agricoles relevant des installations classées au titre de l'environnement.

- ♦ A condition de préserver le patrimoine bâti rural et sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation des contraintes vis-à-vis de l'agriculture :

L'aménagement, le changement d'affectation (ou la reconstruction en cas de sinistre) et l'extension, dans la limite de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document, des bâtiments anciens en vue de les destiner soit à l'habitation, soit à l'hébergement touristique et de loisirs .

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

1. La construction d'origine présente une qualité architecturale et que celle-ci soit préservée ;
 2. si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension, fixées à 50%, est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
 3. le changement d'affectation est autorisé, sous réserve de ne pas entraîner pas de dangers et nuisances pour le voisinage ou de contraintes vis-à-vis de l'activité agricole riveraine ;
 4. le bâtiment à aménager doit se situer à plus de 100 mètres ou plus (*selon normes techniques en vigueur*) de tous bâtiments agricoles relevant des installations classées au titre de l'environnement.
- ♦ Les abris pour animaux d'agrément dans la limite d'une installation, construction, ou ouvrage nouveaux par parcelle.

N 2.5 Dispositions particulières aux secteurs Nc, Nci1, Nci2, Nci3 et Nci4 :

- ♦ Seuls sont autorisées en complément des usages agricole, forestier ou piscicole éventuels des sols :
 - ✓ Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation, sous réserve qu'au terme de celle-ci, le site soit réaménagé conformément à la réglementation en vigueur
 - ✓ Les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt général ou collectif.
- ♦ Dans les différents secteurs Nci, les cordons de découvertes devront être parallèles au courant.
- ♦ Dans le secteur Nci3 le stockage de matériaux ne pourra dépasser une emprise maximum de 15 % de la surface du terrain.
- ♦ Dans le secteur Nci4 aucune installation et aucun stockage ne sont autorisés.
- ♦ **Des dispositions plus contraignantes peuvent être imposées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Loir**

N 2.6 Dispositions particulières aux secteurs Ng et Ngi2 :

Seuls sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- ♦ Les constructions, installations et équipements de service de proximité rurale d'intérêt collectif, sous condition d'une activité pré existante, et à condition que le parti retenu, parmi les différentes techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux.

- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de constructions, de fouilles archéologiques, ou les équipements d'intérêt public ou collectif.

En secteur Ngi2 – la présence du risque d'inondation (PPRI Loir) justifie que les remblais nécessaires à la desserte des constructions et installations existantes et la réalisation de terrasses sont admis dans la limite maximale de :

- ✓ 40% de l'emprise au sol de la construction.

♦ Des dispositions plus contraignantes peuvent être imposées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Loir

N 2.7 Dispositions particulières au secteurs: N:ii

Seuls sont autorisées en complément des usages agricole, forestier ou piscicole éventuels des sols et **sous réserve** d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- ♦ Les installations à vocation sportive, récréative touristique et de loisirs non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien. Dans ce cas, le logement comportera un rez-de-chaussée situé à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel et un niveau habitable en permanence au dessus de la cote de la crue de référence aisément accessible par l'intérieur ;

- ♦ Les constructions où installations d'importance limitée - *surface limitée à 25 m² de SHOB (surface hors œuvre brute)*.

- ♦ Les équipements liés aux divers réseaux d'intérêt général ou collectif.

- ♦ L'extension des constructions existante ayant une existence juridique, attenante ou non, en une seule ou en plusieurs fois à compter de la date d'opposabilité du présent document, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :

- ✓ 30 m² maximum d'emprise au sol, annexes comprises pour les constructions à usage d'habitation,
- ✓ 100 m² maximum emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités autorisés.

- ♦ Les annexes aux habitations et activités autorisées, accolées ou non, à condition qu'elles soient strictement liées à l'habitation et qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale, cette dernière pouvant être située dans une zone limitrophe ou non.

- ♦ Les abris pour animaux d'agrément dans la limite d'une installation, construction, ou ouvrage nouveaux par parcelle.

- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, ou les équipements d'intérêt public ou collectif (réserve d'eau, bassin d'orage).

♦ Des dispositions plus contraignantes peuvent être imposées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Loir

- ♦ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- ♦ Les aires de stationnement liées aux constructions équipements et activités autorisées dans la zone.
- ♦ Les annexes aux habitations, accolées ou non, à condition qu'elles soient strictement liées à l'habitation et qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale, cette dernière pouvant être située dans une zone limitrophe ou non.
- ♦ à l'exclusion des secteurs NP, les constructions annexes aux activités présentes dans la zone et ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement, y compris les annexes agricoles (*hangar de stockage, abri pour véhicules et engins, etc*) jusqu'à concurrence de 150 m² de SHON.
- ♦ Les équipements publics liés ou non aux divers réseaux,
- ♦ Les abris de jardin, à condition qu'ils ne dépassent pas 10 m² de surface au sol.
- ♦ Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de deux installations, constructions, ou ouvrages nouveaux par parcelle.
- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, l'agriculture, ou les équipements d'intérêt public ou collectif (réserve d'eau, bassin d'orage).

N 2.3 Dispositions complémentaires au secteur Nl:

Sont admis en supplément des dispositions visées à l'article N2.2 et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- ♦ Les installations publiques ou privés à vocation sportive, récréative, touristique et de loisirs et s'il y a lieu l'habitation du gardien.
- ♦ Les constructions où installations d'importance limitée - *surface limitée à 25 m² de SHOB (surface hors œuvre brute).*
- ♦ Les équipements légers sportifs, de loisirs ou de tourisme.

N 2.4 dispositions complémentaires au secteur NP :

Sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- ♦ L'extension des habitations ou activités existantes (*y compris agricoles*) dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'opposabilité du présent document.

Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois et l'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette disposition est celle des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.

N 2.8 Dispositions particulières aux secteurs Ni et NPi :

2.8.1 Prescriptions générales :

- Aucun ouvrage, remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ne pourra être réalisé, de façon à ne pas aggraver les risques en amont et en aval. Toutefois la réalisation de travaux d'infrastructures publiques est admise, à condition :
 - ⇒ Que leurs fonctions rendent impossibles toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;
 - ⇒ Que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux ;
 - ⇒ Que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Pour toutes constructions, installations, et aménagements nouveaux, il est recommandé au maître d'ouvrage ou au constructeur de prendre des dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des habitants et pour limiter le risque de dégradation par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité et de vidange appropriés, réseaux techniques au dessus de la cote des plus hautes eaux connues et /ou dispositifs de coupure).
- Les grosses réparations ainsi que les travaux d'entretien et de gestions courant des constructions et installations existantes sont admises, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.
 - Sauf dans les secteurs Pi4 et NPi4, les remblais nécessaires à la desserte des constructions existantes et la réalisation de terrasses sont admis dans la limite maximale de :
 - ✓ 40% de l'emprise au sol de la construction en secteurs Ni1, Ni2, Npi1 et Npi2
 - ✓ 30% de l'emprise au sol de la construction en secteurs Ni1, Ni2, Npi1 et NPi2,
- Les installations techniques nécessaires aux services publics qui ne pourraient être implantées ailleurs et la réalisation de travaux d'infrastructures publiques, à condition :
 - ✓ Que leurs fonctions rendent impossibles toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;
 - ✓ Que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux ;
 - ✓ Que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Le stockage de produits dangereux ou polluants indispensables aux activités liées aux constructions et installations admises dans la zone doivent tenir compte du caractère inondable de la zone par :
 - ✓ Stockage en des récipients étanches ou stockage situés au dessus de la cote de crue de référence.
 - ✓ Ancrage des citernes étanches enterrées et arrimage des autres.

✓ Positionnement des orifices de remplissage étanches et débouchés des tuyaux d'évents à 0,50 mètre au-dessus de la cote de la crue de référence.

- Pour le stockage d'effluents d'élevage (fosse à lisier, fumières, silos à ensilage), d'aliments pour bétail et d'effluents viticoles, des mesures doivent être prises pour réduire la pollution des eaux en cas de crue.
- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, ou les équipements d'intérêt public ou collectif (réserve d'eau, bassin d'orage).
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, ou les équipements d'intérêt public ou collectif.

2.8.2 Sont autorisés sous la condition de limiter la vulnérabilité des constructions, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens :

- ♦ Les surélévations de constructions existantes à usage d'habitation ayant une existence juridique, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation un niveau habitable au dessus de la cote de la crue de référence, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- ♦ Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles précisées ci-avant.
- ♦ Sauf dans les secteurs Ni4 et NPi4 : Les annexes aux habitations , accolées ou non, à condition qu'elles soient strictement liées à l'habitation et qu'elles soient situées à 30 mètres maximum de la construction principale, cette dernière pouvant être située dans une zone limitrophe ou non.
- ♦ Sauf dans les secteurs Ni4 et NPi4 : L'extension des constructions existante ayant une existence juridique, attenante ou non, en une seule ou en plusieurs fois à compter de la date d'opposabilité du présent document, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :
 - ✓ 30 m² maximum d'emprise au sol, annexes comprises pour les constructions à usage d'habitation,
 - ✓ 100 m² maximum emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques autorisés.
- ♦ Sauf dans les secteurs Ni4 et NPi4, afin de préserver le patrimoine rural bâti et sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation des contraintes vis-à-vis de l'agriculture, l'aménagement des bâtiments en vue de les destiner soit à l'habitation soit aux activités de tourisme et de loisirs n'accueillant pas des personnes de façon permanente et à l'exclusion de l'hôtellerie. Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :
 - ✓ La construction existante doit être construite en matériaux nobles et résistants (à l'exclusion du parpaing)
 - ✓ Il ne pourra être créé qu'un seul logement nouveau,
 - ✓ Le gros œuvre ne pourra pas être remanié sauf pour le percement de portes et fenêtres,

- ✓ Il est fait obligation de créer un étage habitable au dessus de la cote de la crue de référence, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation,
- ✓ Il ne pourra pas être creuser de sous sols.
- ✓ Les extensions éventuelles pourront être admise dans la limite des plafonds suivants :
 - ✓ 30 m² maximum d'emprise au sol, annexes comprises pour les constructions à usage d'habitation,
 - ✓ 100 m² maximum emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques autorisés.
- Le camping à la ferme sauf dans le secteur NPi4,
- dans les secteurs NI1 et NI2 uniquement, les serres dans la limite de 50% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation,
- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.
- ♦ **Sont également admis :**
 - ✓ Les abris nécessaires aux installations de pompage.
 - ✓ Les stations d'épuration ou leur extension sous réserve que le choix du site en zone inondable résulte d'une analyse démontrant qu'il s'agit, parmi les partis envisagés du meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux.

Les ouvrages d'assainissement individuel (tertres, lit filtrant y compris les remblais techniques) indispensables au fonctionnement des constructions autorisées sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues.

 - ✓ Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel ; les abris de jardins d'une superficie inférieure à 6 m².
 - ✓ Les captages et usines de traitement d'eau potable ;
 - ✓ Les piscines ;
 - ✓ Les constructions d'équipement de cimetières ;
 - ✓ Les cultures, vergers, haies, prairies.
 - ✓ Les boisements constitués de plantations à haute tige comprenant des arbres espacés d'au moins 7 mètres sont autorisés à condition qu'ils soient régulièrement élagués jusqu'à 1 mètre au dessus du niveau de la cote de la crue de référence et que le sol entre les arbres reste bien dégagé - *broyage des résidus d'élagage* -.
- **Des dispositions plus contraignantes peuvent être imposées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Loir**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

N 3-1 Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N 3-2 Voirie

- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4-1 Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.
- ♦ Très exceptionnellement une alimentation par puits peut être acceptée conformément à la réglementation en vigueur.

N 4-2 Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.
- Le rejet des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

N 4-3 Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

N 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent être établis en souterrain.

N 4-5 Antennes paraboliques, mâts ou treillis

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

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- ♦ En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome satisfaisant.

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

N 6.1 Dispositions générales

- ♦ Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :
 - par rapport à l'alignement des voies communales : 5 m
 - par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 m

N 6.2 Exceptions

- ♦ L'implantation en un retrait différent est autorisée, sous réserve qu'il n'y ait pas de risques en terme de sécurité routière :
 - pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et pour les réseaux d'intérêt public,
 - pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
 - pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

N 7-1 Dispositions générales

- ♦ Les constructions d'habitation peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.
- ♦ Les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
- ♦ **Pour les constructions autres que les habitations, elles doivent être implantées en recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.**

N 7-2 : Exceptions

- ♦ L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE N 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ♦ Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

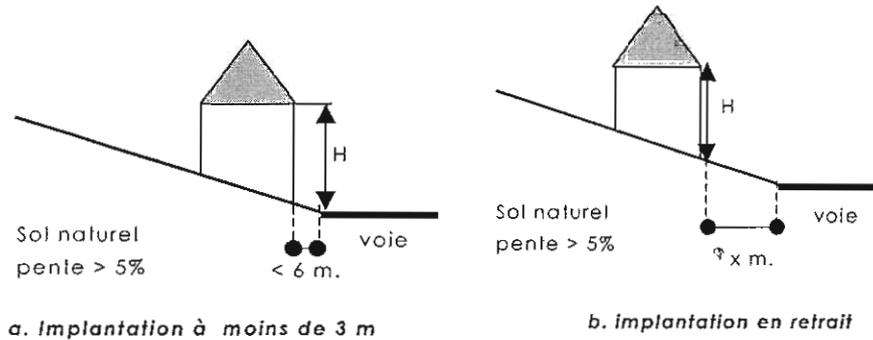
- ♦ Non réglementée.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N 10.1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est :
 - Lorsque la pente du terrain est peu perceptible (\leq à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

- Lorsque la pente du terrain est perceptible (> à 5%) :
 - a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 5 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,
 - b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



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

N 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes :
 - ✓ 6 m à l'égout du toit,
 - 9 m au faîtage.
- ♦ pour les bâtiments annexes (lorsque ceux ci sont dissociés du bâtiment principal) : La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes :
 - ✓ 6 mètres au faîtage.

N 10.3 Exceptions

- ♦ Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
 - soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

En préambule de l'article 11 :

Tous procédés d'isolation thermique (**matériaux comme le bois**), et **matériaux de construction associés notamment à une architecture à caractère innovant** sont possibles pour les constructions d'habitation, d'activités et de services d'intérêt public lorsqu'ils sont justifiés pour la mise aux normes énergétiques et l'optimisation de l'usage des énergies renouvelables. **Toutefois, toute architecture étrangère à la région est interdite (style chalet savoyard).**

Dans la mesure où il n'y a pas de périmètre « Monument historique » à SOUGÉ, il n'est pas nécessaire de disposer d'un avis technique sur les bâtiments existants dont la construction est de date antérieure au XXème siècle. Toutefois, l'avis du CAUE pourra être sollicité préalablement à tout permis de construire.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

N 11-1 Dispositions générales

- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

N 11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions aménagements et extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.
 - une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de :
 - ✓ 1 mètres par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie si la pente est supérieure à 5% ;
 - ✓ 0,50 mètre par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie si la pente est inférieure à 5%.
- Les seuils des portes et portes-fenêtres doivent être établis en dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée et lorsque cela n'est pas possible de disposer d'installations permettant de façon permanente l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Lorsque des bâtiments nouveaux, des aménagements et extensions de bâtiments existants dominant ou se situent dans l'environnement d'ensembles sous-cavés, une analyse des sols et sous-sols doit être entreprise et des dispositions prises pour éviter toute aggravation des risques inhérents à ce contexte. Il en sera de même dans les secteurs où peuvent se trouver des nappes d'eau souterraines à faible profondeur.

N 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Soubassements et façades des constructions doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.

Les bardages et matériaux de type bac acier sont traités en enduit ou couleur de teinte toné mat

Matériaux :

Dispositions générales:

- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- ♦ Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

- ♦ Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Sont interdits en soubassement et en façade :

- Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
- les enduits à relief,
- les colombages, linteaux, jambages et bardages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration de dispositifs existants,
- les bardages métalliques ou de plaques-ciment pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les briques et le bois en appui ou entourage de fenêtres et de lucarnes, sauf restauration de dispositifs existants,
- ♦ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades de la construction

Couleurs :

Dispositions générales:

- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (sable et terre).
- ♦ Les maçonneries de toutes façades (*bâtiments principaux et annexes*) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés », de teinte beige ou sable.

Sont interdits :

- ♦ L'enduit blanc pur est interdit.

Percements :

- ♦ Les baies des constructions à usage d'habitation (*à l'exception des baies de grande dimension de type porte charnière ou porte de garage*) doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, elles devront faire l'objet d'une justification architecturale.

- Aspect / traitement des toitures :

Toute technique de couverture et de construction, d'architecture innovante (toiture terrasse, toiture végétalisée, etc.) permettant d'optimiser le recours aux énergies renouvelables et à l'efficacité thermique du bâtiment pourront être autorisées sous réserve d'être préalablement soumis à l'avis du CAUE du Loir et Cher.

Dans tous les autres cas de figure, pour toute construction, installations, équipement d'intérêt collectif, la toiture du volume principal doit présenter :

- ⇒ Deux pentes dans le cas général des constructions d'habitation ;
- ⇒ Une ou deux pentes dans les autres cas, y compris l'habitation, lorsque cette dernière est exposée à une servitude technique liée à la topographie ou la nature du sol et du sous-sol (ex : troglodyte).

Ouvertures :

- ♦ Les ouvertures éclairant combles et greniers doivent être :
 - des châssis de toit plus haut que large
 - des lucarnes s'inspirant du bâti traditionnel.

Pente :

Dispositions générales :

- ♦ Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.

Exceptions :

- ♦ Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - ✓ si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume.
 - ✓ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - ✓ pour les appentis, jardin d'hiver et vérandas,
- les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Matériaux :

Dispositions générales :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise d'un format de maximal de 24 x 40 cm, ou la tuile d'une densité supérieure ou égale à 60 au m².
 - **peut être admis, sauf dans les secteurs NP et NPi**, tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.
 - Pour les autres constructions, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, ainsi que les bacs en acier, et couvertures zinc ou cuivre pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipement autorisés dans la zone.

♦ Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- les bacs en acier, les tôles, et l'aluminium
- l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
- les plaques-ciment présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile dans le secteur NP.

N 11-5 Clôtures

- ♦ Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- ♦ Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elle peut-être constituée par :
 - soit une haie vive ou arbustive, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc, pouvant être doublée d'un grillage,
 - soit un mur d'une hauteur maximale de 1,50m ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage, doublés ou non d'une haie arbustive,
 - soit une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins, doublés ou non d'une haie vive.
- ♦ La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,50 mètres sauf en cas de haies bocagères composées d'arbre de haute tige.

Matériaux :

- ♦ **Sont interdites** les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.
- ♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (*tuffeau*) ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (*sable et chaux*).

↳ Dans les secteurs Ni, NPi et NLi soumis aux risques d'inondation :

La clôture, limitée à 1,50 mètres, entièrement ajourée, doit être :

- ✓ Soit végétale, mais à faible densité de plantations,
- ✓ Soit composée d'un grillage de couleur verte à maille large maintenu soit par des piquets de fer de couleur identique ou des piquets en bois, grillage et clôture végétale pouvant être employés conjointement.

N 11-6 Constructions annexes

Aspects :

Dispositions générales :

- ♦ Pour être autorisées les constructions annexes (*garages, buanderies, appentis, vérandas, jardin d'hiver, abris de jardin, etc.*) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- ♦ Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Exceptions :

- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Interdictions :

- ♦ Les constructions préfabriquées en tôle laquée ou plastiques sont interdites dans le secteur NP.

Matériaux :

Dispositions générales :

- ♦ Leurs matériaux de constructions annexes doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Sont interdits :

- les tôles, aggloméré, plaques-ciment contre-plaqué, comme revêtement de façade,
- les plaques-ciment autres que celles présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, comme revêtement de toiture.
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération non enduits.

N 11-7 Capteurs solaires et vérandas

- ♦ Les dispositions des paragraphes N 11.3 et N 11.4 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.
- ♦ L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe N 11-1 alinéa 1.
- ♦ Les vérandas doivent être implantées en façade arrière ou en pignon du bâtiment dans le secteur NP.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

N 13-1 Dispositions générales

- ♦ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ♦ Sauf en secteur NP où ils sont obligatoirement enterrées, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran, ou masquées par un mur répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture, ou par un claustra bois .
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt autorisées, visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture, ou par un claustra bois
- ♦ Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins deux arbres de haute tige par 100 m².
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc seront privilégiées.

13.2 Espaces boisés classés

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14.1 Dispositions générales :

Le C.O.S ne dépassera pas: 0,3

N 14.1 Dispositions particulières :

- Lorsque Le C.O.S (coefficient d'occupation des sols) de 0,3 est dépassé par les constructions existantes, des extensions mesurées peuvent être admises. Des dispositions plus contraignantes peuvent être imposées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Loir