



Département du Loir-et-Cher

Communauté d'agglomération TERRITOIRES VENDOMOIS

Commune de VENDÔME

Plan Local d'Urbanisme

Modification N°2

DOSSIER D'APPROBATION
Pièce n°4.1 – Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 7 décembre 2021 relative à l'approbation de la modification n°2.

Le Vice-Président délégué à l'aménagement de l'espace communautaire,



Philippe MERCIER

SOMM AIRE

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES..... 3

Article 1 –	Champ d'application	4
Article 2 –	Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3 –	Division du territoire en zones.....	5
Article 4 –	Adaptations mineures.....	6
Article 5 –	Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.....	6
Article 6 –	Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions	6
Article 7 –	Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts	6
Article 8 –	Espaces boisés classés	7
Article 9 –	Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages	7
Article 10 –	Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments 7	
Article 11 –	Dispositions générales concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	7

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 9

Règlement de la zone U1	10
Règlement de la zone U2	24

Règlement de la zone U3	40
Règlement de la zone UE	52
Règlement de la zone UI	61

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 74

Règlement de la zone 1AU.....	75
Règlement de la zone 1AUI.....	85

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 95

Règlement de la zone A.....	96
-----------------------------	----

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 107

Règlement de la zone N	108
------------------------------	-----

TITRE VI - LEXIQUE 118

Lexique	119
---------	-----

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vendôme.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527, du 8 décembre 2005, modifié par l'article 240 de la loi n° 2010-788, 12 juill. 2010, restent applicables. Restent également applicables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont l'autorisation a été délivrée depuis plus de 10 ans, et qui ne sont pas devenues caduques.

4 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Les servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Préemption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

5 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6 – Protection du patrimoine archéologique : Sur l'étendue de la commune de Vendôme, sont définis trois types de zones géographiques, comme le prévoit l'article 1^{er} du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, figurées sur les documents annexés à l'arrêté n°03/009 du 28 août 2003, figurant dans les annexes du présent PLU :

- dans la zone géographique " A ", toutes les demandes de permis de construire, démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers doivent être transmises au Préfet de Région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 6 rue de la Manufacture, 45043 Orléans Cedex) pour instruction et prescriptions éventuelles,
- dans la zone géographique " B ", les demandes de permis de construire, démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers doivent être transmises au Préfet de Région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions éventuelles lorsque la surface des parcelles est supérieure à 1 000 m²,
- dans la zone géographique " C ", les demandes de permis de construire, démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers doivent être transmises au Préfet de Région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions éventuelles lorsque la surface des parcelles est supérieure à 10 000 m².

7 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91 - 1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par les décrets n° 2003 -425 du 11 mai 2003, n°2011-1241 du 5 octobre 2011 et n°2012-970 du 20 août 2012.

8 – Rappels :

- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 21 mars 2013.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :

- “ 1° dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
- 2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,
- 3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123 - 21 du même code,
- 4° dans les jeunes bois de moins de vingt ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes. “
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Article 682 du code civil : “ Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses

voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. “

- Des obligations relatives aux espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos et aux installations nécessaires à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont définies par le code de la construction et de l'habitation.
- Sauf législation spécifique contraire, l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sont autorisés pour toutes les constructions.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

– Les zones urbaines, dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre “U”.

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **zone U1, zone U2, zone U3, zone UE et zone UI.**

2 – Les zones à urbaniser dites zones AU

Les zones à urbaniser, zones à caractère naturel destinées à être urbanisées, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres “AU”.

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à la **zone 1AU** et à la **zone 1AUI**

3 – La zone agricole, dites zone A

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la **zone A et ses secteurs**

4 – Les zones naturelles, dites zone N

Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent à la **zone N et ses secteurs**

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

- Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU et les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Article 6 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des

occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines

Article 7 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames couleur et forme à déterminer dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Article 8 – Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130 -2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Article 9 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : **espaces paysagers protégés, arbres remarquables, espaces plantés protégés, alignements d'arbres et haies**, identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Article 10 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en

propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

Article 11 – Dispositions générales concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans l'ensemble des zones, les dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 des règlements de zone ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles qui leur sont applicables sont les suivantes :

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 9 – Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 12 – Stationnement

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Article 13 – Espaces libres et plantations

- Non réglementé

Article 14 – Coefficient d’occupation des sols

- Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation des sols pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Règlement de la zone U1

La **zone U1**, à vocation mixte, correspond au centre-ville de Vendôme et espaces situés dans sa continuité, destiné à composer le centre-ville élargi.

La zone U1 comprend un secteur, le **secteur U1a** spécifique au quartier de Rochambeau.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " la trame verte et bleue du Loir " et " le traitement des limites de l'urbanisation "** au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Vendôme.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques liés aux **phénomènes d'inondation**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations de la Vallée du Loir (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI figure en annexe du présent PLU.
 - l'**indice "i"**, représenté par un aplat bleu sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones inondables identifiées par le PPRI. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRI. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés aux **mouvements de terrains** (chutes de pierres et de blocs, effondrements de cavités naturelles ou d'origines anthropiques, glissements de terrain, coteaux, érosions de surface, ruissellement intense). Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Mouvement de terrain (PPRMT) approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du

sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRMT figure en annexe du présent PLU.

- l'**indice "mt"**, représenté par un aplat beige sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones soumises aux risques mouvement de terrain identifiées par le PPRMT. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRMT, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRMT. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés au **phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**. Dans les secteurs concernés par ces risques, des dispositions constructives adaptées pour l'habitat individuel doivent être prises.
 - Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile (profondeur des fondations du bâti, distance et essence des plantations, etc.)
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et notamment de réaliser des études de sol pour prendre en compte, dans les mesures constructives, la nature du sol et la présence éventuelle de cavités.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Vendôme par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article U1 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone U1

Les constructions destinées à l'industrie,
Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à l'exclusion de celles admises à l'article U1 2.1,
L'ouverture et l'exploitation de carrières,
Les terrains de camping et de caravaning,
Les parcs résidentiels de loisirs,
Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des linéaires commerciaux, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7bis° du code de l'urbanisme

Le changement de destination vers l'habitation, les bureaux et l'artisanat des locaux destinés au commerce, situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public **des linéaires commerciaux à protéger**

Le changement de destination vers l'habitation des locaux destinés au commerce et à l'artisanat, situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public **des linéaires commerciaux à conforter**

1.3 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123 -1-5.7° du code de l'urbanisme

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2,

1.4 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans un périmètre de 3 mètres de rayon autour des arbres remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Tous travaux de terrassement, dans un périmètre de 6 mètres de diamètre autour des arbres remarquables,

Article U1 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone U1

Les constructions destinées à l'artisanat, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des constructions existantes destinées à l'industrie à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les travaux (réhabilitation, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'exploitation agricole,

Les entrepôts, à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière,

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123 -1-5.7° du code de l'urbanisme

Les annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 15 m² d'emprise au sol,

2.3 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article U1 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un seul accès par unité foncière doit, de préférence, être créé.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. La distance de visibilité en sortie d'accès doit être garantie au débouché de l'accès (possibilité de pans coupés).

Aucun nouvel accès n'est admis sur la RN10

Les aménagements, les extensions de moins de 20% de la SDPC des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis.

3.2 Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des unités foncières desservies par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionnée et conforme aux prescriptions des services compétents.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.3 En sus des dispositions des articles 3.1 et 3.2., dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation “ la trame verte et bleue du Loir “

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article U1 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur et notamment le règlement du service d'eau potable de la collectivité compétente.

Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce même pour des immeubles indépendants contigus.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

L'évacuation des eaux usées (vannes et ménagères) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux ou vers le milieu naturel (fossés, ruisseaux, rivière du Loir,...).

4.2.2 Assainissement des terrains desservis par un réseau

4.2.2.1 Réseau d'assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

Les réseaux privés sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils sont protégés contre le reflux du réseau public.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente et sous réserve de l'obtention de l'accord de la collectivité compétente (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement).

4.2.2.2 Réseau d'assainissement eaux pluviales

D'une manière générale, une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est envisageable, sous réserve de maîtriser leurs rejets dans le réseau. Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets dans le temps doivent être ainsi obligatoirement mises en œuvre sur la parcelle.

Les débits de rejets doivent être établis pour se prémunir des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de 4 heures et de période de retour de 10 ans et doivent être justifiés, en outre, par des notes de calcul.

Pour les nouveaux projets ou les nouveaux raccordements portant sur une unité foncière :

- de plus de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 6 l./s./ha,
- de moins de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 3 l./s./ha

En cas de raccordement au réseau public, le débit à l'aval de l'opération d'ensemble ne doit pas être supérieur à :

- 6 l./s./ha pour une superficie d'opération supérieure à 0,5 ha
- et 3 l/s pour une superficie inférieure à 0,5 ha.

A cet effet, le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement met en place les ouvrages nécessaires au respect de cette prescription et tient en permanence à disposition de la collectivité les notes de calcul détaillées, les plans de récolement et toute donnée nécessaire concernant ces ouvrages.

Dans les zones devant faire l'objet d'un aménagement couvrant une superficie supérieure à 20 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 1 l./s./ha

Le raccordement est établi conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du service Assainissement de la collectivité compétente.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations service, etc.

4.3 Distribution en réseaux électriques et télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles comportant trois logements ou plus, un local en rez-de-chaussée, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, doit être intégrée dans le projet la possibilité d'implanter une ou plusieurs aires dédiées à la collecte des déchets (pour y installer des bacs/ colonnes enterrées ou semi-enterrées) en vue d'éviter la collecte en porte à porte.

Article U1 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article U1 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions

Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
la limite de tout espace du territoire communal, existant ou créé, ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

Le **retrait**, lorsqu'il est admis ou imposé, doit être compté :
depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
jusqu'au(x) point(s) de l'alignement le plus rapproché.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies et emprises publiques ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m lorsqu'elles sont à sens unique, supérieure à 8 m dans les autres cas. Elles ne doivent être placées à :

3,50 m minimum au-dessus du sol, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur,
4,50 m minimum au-dessus du sol, dans les autres cas.

Les auvents et marquises de 0,80 mètres de profondeur maximum par rapport à l'alignement peuvent être autorisés lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur.

Les boîtes aux lettres en saillie du domaine public sont interdites.

6.2 Dans la zone U1, à l'exclusion du secteur U1a

6.2.1 Implantation des constructions par rapport à la RN10

Les constructions doivent être implantées avec un retrait égal à 25 mètres de l'axe de la RN 10.

6.2.2 Implantation des constructions par rapport aux autres voies

6.2.2.a Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des autres voies. Les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont toutefois autorisés à condition que les parties de façade concernées soient implantées en retrait de 2 mètres maximum de l'alignement

6.2.2.b Dispositions particulières

6.2.2 b.1 Dispositions particulières aux constructions de "deuxième front"

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2.2.a. est admise :
- lorsque l'unité foncière n'a que son accès comme façade sur voirie,
- ou, lorsque, sur l'unité foncière, une construction respectant les dispositions de l'article 6.2.2.a. est déjà édifée ou en cours de réalisation.

6.2.2 b.2 Dispositions particulières aux constructions à l'angle de deux voies

Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies, le pan coupé à l'angle peut être imposé pour des raisons de sécurité routière.

6.2.2 b.3 Dispositions particulières aux annexes

Une implantation en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement est admise pour les annexes au bâtiment principal à condition que la continuité sur alignement soit assurée par un aménagement approprié (murs, porches, etc.),

6.2.2 b.4 Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions "voisines"

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2.2.a. est admise lorsqu'il existe, sur l'unité foncière sur lequel est projetée la construction ou sur l'unité foncière contigüe, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.2.a. :

en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

6.2.2 b.5 Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.2.a

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.2.a doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 6.2.2.a,
- ou avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

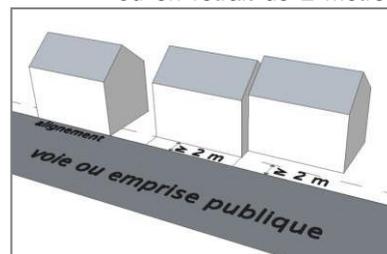
6.2.2.c Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Une implantation différente de celle autorisée aux articles U1 6.2.2.a. et U1 6.2.2.b. est admise, pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, dans la limite de 30 cm, pour celles implantées à l'alignement et dans la limite de 50 cm, pour celles implantées en retrait de l'alignement.

6.3 Dans le seul secteur U1a

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies,
- ou en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement



Article U1 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

La lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.

Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

7.2 Dans la zone U1, à l'exclusion du secteur U1a

7.2.1 Principes d'implantation

7.2.1.a. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- sur au moins une des **limites séparatives latérales**.

Une implantation en retrait des deux limites séparatives latérales est toutefois autorisée dès lors, qu'entre la construction projetée et l'alignement, existe ou est édifiée concomitamment une construction principale.

Toute façade en retrait des limites séparatives doit respecter une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à **(H/2 – 2m)**, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

7.2.1.b. En sus des dispositions de l'article 7.2.1.a, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir "

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'aménagement relatifs aux percées visuelles et perspectives, définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

7.2.2 Dispositions particulières

7.2.2.a. Dispositions particulières pour les annexes

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur **H** inférieur ou égale à 3,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait **L**, au moins égal à 1 mètre.

7.2.2.b. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 7.2.1.

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2.1. doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec une distance de retrait **L** par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à **(H/2 – 2m)**, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**,
- ou avec une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

7.2.2.c. Dispositions particulières pour les piscines

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

7.2.3 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles U1 7.2.1. et U1 7.2.2., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

7.2.4 Dispositions spécifiques aux constructions nouvelles en bordure du Loir

Les constructions nouvelles sont interdites en surplomb sur le Loir, y compris pour les balcons en surplomb sur le Loir.

7.3 Dans le seul secteur U1a

Les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article U1 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

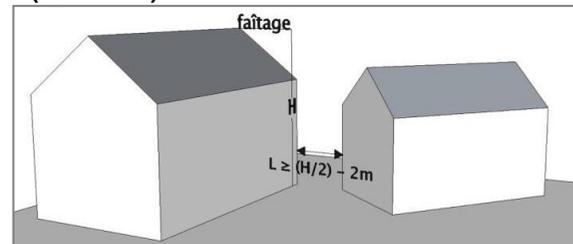
La lettre **L** représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

8.2 Dans la zone U1, à l'exclusion du secteur U1a

8.2.1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance **L** au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus haut moins 2 mètres, soit (**L ≥ (H/2 – 2 m)**)



8.2.2 Dispositions particulières

8.2.2.a Dispositions particulières pour les annexes

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur **H** inférieur ou égale à 3,5 mètres peuvent être implantées avec un retrait **L** par rapport aux autres constructions, au moins égal à 1 mètre.

8.2.2.b Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 8.2.1.

Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 8.2.1,
- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante et ne doivent pas aggraver la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.2.1.

8.2.3 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 8.2.1 et 8.2.2., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes

8.3 Dans le seul secteur U1a

Non réglementé

Article U1 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article U1 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone U1, à l'exclusion du secteur U1a

La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder **10 mètres** au sommet de l'acrotère et **14 mètres** au faîtage.

10.2.2 Dans le seul secteur U1a

La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder **19 mètres** au sommet de l'acrotère et **22 mètres** au faîtage.

10.3 Dispositions particulières pour les constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

Article U1 11 – Aspect extérieur

11.1 Principe général

L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit être intégré dans le paysage proche et lointain. Il doit notamment être tenu compte de la composition des fronts bâtis de la rue.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures, édifiés en retrait des limites séparatives, et ceux limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public doivent être traités comme une façade principale.

11.2 Dans la zone U1, à l'exclusion du secteur U1a

11.2.1 Travaux sur les constructions existantes

11.2.1.a Dispositions générales

Tout projet doit être conçu, dans sa totalité, en fonction des caractéristiques de la construction existante et de la typologie de ce bâti.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

11.2.1.b Toiture

Les matériaux traditionnels dominants sont la tuile plate (petit moule) et l'ardoise. Les couvertures initialement conçues avec ces matériaux doivent être réhabilitées avec ceux-ci. Toutefois, l'utilisation d'autres matériaux peut être admise dans le cas d'interventions architecturales contemporaines.

Les couvertures en tuiles mécaniques, les couvertures métalliques en feuilles (zinc, cuivre, plomb, etc..) peuvent être réhabilitées avec ceux d'origine.

Les toits conçus en terrasses peuvent être réhabilités selon cette technique.

Les couvertures conçues avec d'autres matériaux tels que bac acier, tôle ondulée, etc..., doivent être réhabilitées avec des matériaux en accord avec ceux utilisés sur le lieu.

11.2.1.c Eclairage des combles

Les lucarnes et châssis de toit doivent être adaptés au style de l'immeuble et disposées en fonction de l'ordonnancement général propre à la façade.

11.2.1.d Façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Lors des ravalements, les matériaux, les décors et les modénatures existants doivent être respectés.

Les appareils de pierre de taille, les enduits doivent être restaurés en respectant le style et la typologie de l'immeuble ainsi que les finitions adaptées à chaque cas.

Les menuiseries réhabilitées respecteront leur aspect d'origine et le style de l'immeuble.

Les éléments de ferronnerie anciens de qualité doivent être conservés et restaurés.

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

11.2.1.e Façades commerciales

Les **façades de locaux commerciaux** doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Le traitement commercial des façades ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée.

Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdites.

11.2.1.f Extensions

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

11.2.2 Constructions neuves

11.2.2.a Dispositions générales

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

11.2.2.b Toitures

Les toitures peuvent être :

- à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine,
- ou de type terrasses, à condition que les édifices techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs soient prévus dès la conception et intégrés dans le volume de la construction ou dissimulés par un dispositif de qualité.
- la végétalisation des toitures terrasses, qui constitue un moyen de gestion des eaux pluviales, est conseillée.

Les constructions doivent être couvertes avec de la tuile plate ou de l'ardoise. Mais il peut également être admis des matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs pour des projets présentant un impact limité sur l'environnement. Dans ce cas, les matériaux choisis doivent présenter un excellent caractère de durabilité.

11.2.2.c Eclairage des combles

Le volume des lucarnes et des châssis de toit doit être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture.

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la composition architecturale des éléments de construction et qu'ils composent une harmonie avec la façade et le caractère de l'immeuble.

11.2.2.d Cheminées

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

11.2.2.e Les façades et les clôtures

Revêtements, matériaux et coloris

Les enduits doivent être de préférence lissés ou grattés, dans une teinte naturelle analogue à celle des enduits traditionnels à la chaux.

Sur toute partie de la construction, les couleurs (matériau teinté, peinture sur maçonnerie, menuiserie, ferronnerie, etc.) doivent être discrètes.

Garde-corps et dispositifs de protection

Les divers dispositifs de protection (rampes, garde-corps de balcons ou terrasses, grilles de défense...) doivent être traités avec simplicité et adaptés au style de l'immeuble.

Ouvertures et menuiseries extérieures

Les ouvertures, par leurs formes et leurs dimensions, doivent être fonction des dimensions et de l'ordonnancement général propres au style de la construction.

Annexes et extensions

Les extensions et bâtiments annexes doivent, par leur volume et leurs matériaux s'accorder avec ceux du bâtiment principal, ou être de conception architecturale contemporaine.

11.2.3 Clôtures

11.2.3.a Dispositions générales

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures (y compris murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent être choisis en fonction du style de la construction qu'elles accompagnent et de la typologie de la rue dont elles sont un élément constitutif.

Les clôtures, notamment à proximité des accès ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, ne doivent pas créer de gêne pour la circulation, par exemple en diminuant la visibilité.

La hauteur des clôtures sur rue, y compris portails et pilastres, et des clôtures sur les limites séparatives est limitée à 2,20 m.

Dans le cas de clôtures constituées d'un muret ou d'un mur bahut surmonté de grilles, grillage ou autre dispositif à claire-voie, la hauteur maximale du muret ou mur bahut sera de 0,80 m.

Les clôtures sur rue doivent être recouvertes d'un enduit d'une teinte analogue à celui du bâtiment principal.

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Les dispositifs souples visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, canisses, brandes... et les plaques béton sont interdits en clôture sur rue.

11.2.3.b En sus des dispositions de l'article 11.2.3.a, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " le traitement des limites de l'urbanisation "

Le traitement des clôtures des constructions situées en limite de l'urbanisation doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

11.3 Dans le seul secteur U1a

Les dispositifs souples visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, canisses, brandes... et les plaques béton sont interdits en clôture sur rue.

11.4 En sus des dispositions des articles 11.1 à 11.3., dispositions relatives à l'intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.5 En sus des dispositions des articles 11.1 à 11.4., dispositions applicables dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement, les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article U1 12 – Stationnement

12.1 Dans la zone U1, à l'exclusion du seul secteur U1a

12.1.1 Dispositions générales

12.1.1.a Modalités d'application des normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et

emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.

Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

- aux travaux sur les constructions existantes (réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,
- aux changements de destination des constructions existantes vers l'habitation et vers le bureau,

Pour les changements de destination des constructions existantes vers une destination autre que l'habitation et le bureau : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière en vue de bâtir :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places exigées, elle doit être reconstituée.

12.1.1.b Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.

exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de SDPC, pour une construction de 80 m² de SDPC, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.1.c Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement et avoir une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.1.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

- Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **une place de stationnement par logement**.

Toutefois, pour les constructions destinées aux publics spécifiques (de type résidences pour personnes âgées, établissements pour personnes en situation de handicap, etc.), il est exigé, au minimum 0,75 place par logement.

- Constructions destinées aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux de moins de 100 m², il n'est pas exigé de place de stationnement

Pour les constructions destinées aux bureaux plus de 100 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDPC.

- Constructions destinées aux commerces

Pour les **constructions destinées aux commerces de moins de 300 m² de surface de vente**, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Pour les **constructions destinées au commerce d'une surface égale ou supérieure à 300 m² de surface de vente**, il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDPC.

- Constructions destinées à l'artisanat

Pour les **constructions destinées à l'artisanat de moins de 300 m² de SDPC**, il n'est pas exigé de place de stationnement

Pour les **constructions destinées à l'artisanat d'une surface égale ou supérieure à 300 m² de SDPC**, il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SDPC.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 chambres.

12.1.3 Normes de stationnement pour les livraisons

Pour les livraisons des constructions destinées au commerce de plus de 300 m² de SDPC ou destinées au bureau, à l'industrie, les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur de l'unité foncière et être dimensionnées en fonction des besoins du personnel et de l'exploitation.

12.1.4 Normes de stationnement pour les vélos

Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent :

- être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés,
- et pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, être prévus, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.2 Dans le seul secteur U1a

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.3 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

Article U1 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Espaces Boisés Classés

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130 -1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2 Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

La dominante végétale des **espaces paysagers protégés**, qui participe à la trame verte et bleue de Vendôme, doit être préservée.

Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires, des raisons de sécurité avérées ou des raisons de perte d'ensoleillement significative d'une construction principale.

Au sein des **espaces plantés protégés**, tout arbre abattu doit être remplacé par une plantation d'essence et de développement équivalents, au sein du même espace paysager protégé.

Au sein des **alignements d'arbres protégés** au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé.

Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

13.3 Espaces libres et plantations

13.3.1 Dispositions générales, à l'exclusion du secteur U1a

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement.

13.3.2 Dans le seul secteur U1a

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

13.3.3 En sus des dispositions de l'article 13.3.1, dispositions applicables dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation “ la trame verte et bleue du Loir “ et “ le traitement des limites de l'urbanisation “.

Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article U1 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article U1 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

Article U1 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Règlement de la zone U2

La **zone U2**, à vocation mixte, est dédiée aux tissus assurant la transition entre les espaces de centralité et les quartiers pavillonnaires, caractérisés par une hétérogénéité des formes urbaines et aux secteurs de potentialité foncière et urbaine.

La zone U2 comprend **quatre secteurs** :

- un **secteur U2a**, dédié aux terrains situés au niveau du quartier de la Gare,
- un **secteur U2b**, spécifique au quartier aménagé des Aigremonts
- un **secteur U2c**, destiné au site de l'ancien collège Gérard Yvon,
- un **secteur U2d**, spécifique au secteur de développement d'un pôle d'échanges multimodal, pivot entre le centre et le nord de la ville.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** " **La trame verte et bleue du Loir** ", " **Accompagner l'urbanisation des Aigremonts** " et " **Accompagner l'urbanisation du quartier Gare** ", au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Vendôme.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques liés aux **phénomènes d'inondation**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations de la Vallée du Loir (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI figure en annexe du présent PLU.
 - l'**indice "i"**, représenté par un aplat bleu sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones inondables identifiées par le PPRI. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRI. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

- par des risques liés aux **mouvements de terrains** (chutes de pierres et de blocs, effondrements de cavités naturelles ou d'origines anthropiques, glissements de terrain, coteaux, érosions de surface, ruissellement intense). Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Mouvement de terrain (PPRMT) approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRMT figure en annexe du présent PLU.
 - l'**indice "mt"**, représenté par un aplat beige sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones soumises aux risques mouvement de terrain identifiées par le PPRMT. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRMT, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRMT. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés au **phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**. Dans les secteurs concernés par ces risques, des dispositions constructives adaptées pour l'habitat individuel doivent être prises.
 - Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile (profondeur des fondations du bâti, distance et essence des plantations, etc.)
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et notamment de réaliser des études de sol pour prendre en compte, dans les mesures constructives, la nature du sol et la présence éventuelle de cavités.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Vendôme par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article U2 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone U2

Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à l'exclusion de celles admises à l'article U2 2.1,
L'ouverture et l'exploitation de carrières
Les terrains de camping et de caravaning
Les parcs résidentiels de loisirs
Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des linéaires commerciaux, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7bis° du code de l'urbanisme

Le changement de destination vers l'habitation des locaux destinés au commerce et à l'artisanat, situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public **des linéaires commerciaux à conforter**,

1.3 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.3,

1.4 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans un périmètre de 3 mètres de rayon autour des arbres remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Tous travaux de terrassement, dans un périmètre de 6 mètres de diamètre autour des arbres remarquables,

Article U2 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone U2 et ses secteurs

Les constructions destinées l'artisanat et à l'industrie et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, etc.), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à conditions qu'elles soient situées dans un périmètre proche des bâtiments de l'exploitation existante,

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments de l'exploitation existante,

Les travaux (réhabilitation, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'exploitation agricole,

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone U2, à l'exclusion des autres secteurs :

Les constructions destinées au commerce, à condition que leur surface de vente de la construction soit inférieure à 1 000 m²

2.2.1 Dans le seul secteur U2b :

Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Les annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 15 m² d'emprise au sol,

2.4 En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article U2 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

3.1.1 Dans la zone U2 et ses secteurs

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Un seul accès par unité foncière doit, de préférence, être créé.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. La distance de visibilité en sortie d'accès doit être garantie au débouché de l'accès (possibilité de pans coupés).

Aucun nouvel accès n'est admis sur la RN10

Les aménagements, les extensions de moins de 20% de la SDPC des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis.

3.2 Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des unités foncières desservies par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionné et conforme aux prescriptions des services compétents.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.3 En sus des dispositions des articles 3.1 et 3.2., dispositions applicables dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation “ la trame verte et bleue du Loir “, “ accompagner l'urbanisation des Aigremonts “ et “ accompagner l'urbanisation du quartier Gare “

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article U2 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur et notamment le règlement du service d'eau potable de la collectivité compétente.

Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce même pour des immeubles indépendants contigus.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

L'évacuation des eaux usées (vannes et ménagères) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux ou vers le milieu naturel (fossés, ruisseaux, rivière du Loir,...).

4.2.2 Assainissement des terrains desservis par un réseau

4.2.2.a Réseau d'assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils sont protégés contre le reflux du réseau public.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente et sous réserve de l'obtention de l'accord de la collectivité compétente (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement).

4.2.2.b Réseau d'assainissement eaux pluviales

D'une manière générale, une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est envisageable, sous réserve de maîtriser leurs rejets dans le réseau. Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets dans le temps doivent être ainsi obligatoirement mises en œuvre sur la parcelle.

Les débits de rejets doivent être établis pour se prémunir des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de 4 heures et de période de retour de 10 ans et doivent être justifiés, en outre, par des notes de calcul.

Pour les nouveaux projets ou les nouveaux raccordements portant sur une unité foncière :

- de plus de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 6 l./s./ha,
- de moins de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 3 l./s./ha

En cas de raccordement au réseau public, le débit à l'aval de l'opération d'ensemble ne doit pas être supérieur à :

- 6 l./s./ha pour une superficie d'opération supérieure à 0,5 ha
- et 3 l/s pour une superficie inférieure à 0,5 ha.

A cet effet, le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement met en place les ouvrages nécessaires au respect de cette prescription et tient en permanence à disposition de la collectivité les notes de calcul détaillées, les plans de récolement et toute donnée nécessaire concernant ces ouvrages.

Dans les zones devant faire l'objet d'un aménagement couvrant une superficie supérieure à 20 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 1 l./s./ha

Le raccordement est établi conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du service Assainissement de la collectivité compétente.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations service, etc.

4.3 Distribution en réseaux électriques et télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles comportant trois logements ou plus, un local en rez-de-chaussée, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, doit être intégrée dans le projet la possibilité d'implanter une ou plusieurs aires dédiées à la collecte des déchets (pour y installer des bacs/ colonnes enterrées ou semi-enterrées) en vue d'éviter la collecte en porte à porte.

Article U2 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article U2 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions

Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, parc, square, venelle, etc.) au droit de la propriété riveraine, et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

Le **retrait**, lorsqu'il est admis ou imposé, doit être compté :

depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,

jusqu'au(x) point(s) de l'alignement le plus rapproché.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies et emprises publiques ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m lorsqu'elles sont à sens unique, supérieure à 8 m dans les autres cas. Elles ne doivent être placées à :

- 3,50 m minimum au-dessus du sol, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur,
- 4,50 m minimum au-dessus du sol, dans les autres cas.

Les auvents et marquises de 0,80 mètres de profondeur maximum par rapport à l'alignement peuvent être autorisés lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur.

Les boîtes aux lettres et enseignes drapeaux en saillie du domaine public sont interdites.

6.2 Implantation des constructions par rapport à la RN10

6.2.1 Dans la zone U2, à l'exception du secteur U2b

Les constructions doivent être implantées avec un retrait égal à 25 mètres de l'axe de la RN 10.

6.2.2 Dans le seul secteur U2b

Les constructions doivent être implantées avec un retrait égal à 35 mètres de l'axe de la RN 10.

6.3 Implantation des constructions par rapport aux autres voies

6.3.1 Dispositions générales

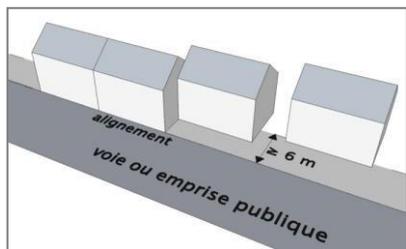
Dans la zone U2 et secteurs U2a, U2bet U2d

6.3.1.a Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement.
- ou avec un retrait de 6 mètres maximum de l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent sur les voies ouvertes à la circulation publique ou privée et sur les emprises publiques existantes ou à créer pour les véhicules motorisés.



6.3.1.b. En sus des dispositions de l'article 6.3.1.a, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " accompagner l'urbanisation du quartier Gare "

L'implantation des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement définis par l'orientation d'aménagement et de programmation.

6.3.2 Dans le seul secteur U2c

6.3.2.a Dispositions applicables aux constructions ayant une façade sur l'avenue Gérard Yvon

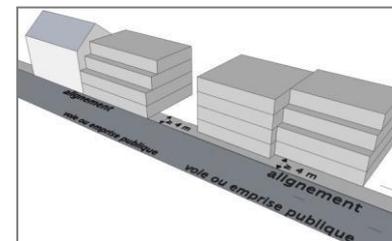
Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement.

Les étages en attique, en retrait de l'alignement, sont toutefois admis sur les deux derniers niveaux,

- ou avec un retrait de 4 mètres maximum de l'alignement

Les étages en attique, en retrait de plus de 4 mètres de l'alignement, sont toutefois admis sur les deux derniers niveaux.

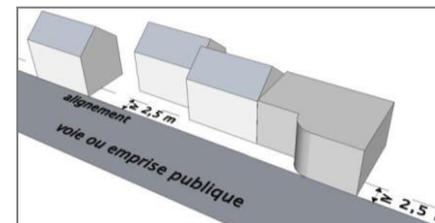


6.3.2.b Dispositions applicables aux autres constructions

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement.
- ou avec un retrait de 2,5 mètres minimum de l'alignement.

Les parties courbes des constructions sont toutefois admises implantées en retrait de moins de 2,5 mètres de l'alignement.



6.3.2.c Dispositions applicables aux annexes de moins de 20m² et de moins de 3.5 m de hauteur

Les annexes non contiguës au bâtiment principal doivent être implantées :

- soit à l'angle entre l'alignement et une limite séparative,
- soit à l'angle de deux limites séparatives,
- soit à l'angle des voies.

6.3.3 Dispositions particulières

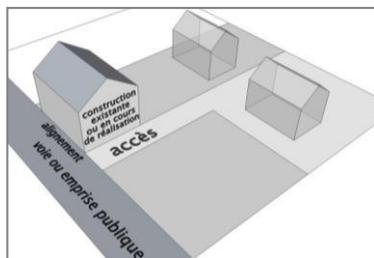
6.3.3.a Dispositions particulières aux constructions de “deuxième front”

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.3.1. est admise :

- lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
- ou, lorsque, sur le terrain, une construction respectant les dispositions de l'article 6.3.1. est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

6.3.3.b Dispositions particulières aux constructions à l'angle de deux voies

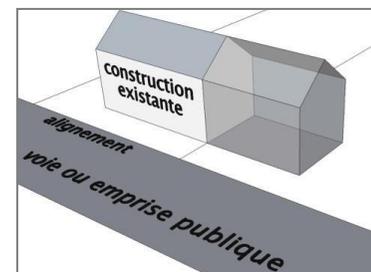
Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies, implantées à l'alignement, le pan coupé à l'angle peut être imposé pour des raisons de sécurité routière.



6.3.3.c Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions “voisines”

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.3.1. est admise lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.3.1. :

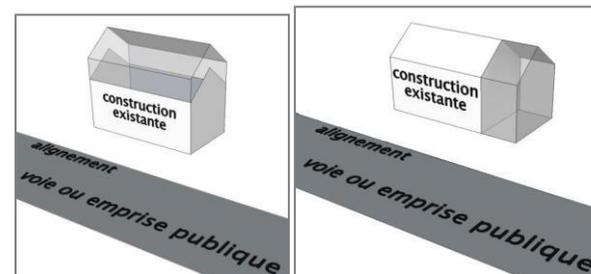
- en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.



6.3.3.d Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.3.1

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 6.3.1,
- ou avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.



6.3.3.e Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Une implantation différente de celle autorisée aux articles U2 6.3.1. et U1 6.3.2. est admise, pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, dans la limite de 30 cm, pour celles implantées à l'alignement et dans la limite de 50 cm, pour celles implantées en retrait de l'alignement.

Article U2 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

La lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.

Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

L'**alignement** à prendre en compte est celui défini à l'article 6.1.

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Dans la zone U2 et les secteurs U2a et U2b

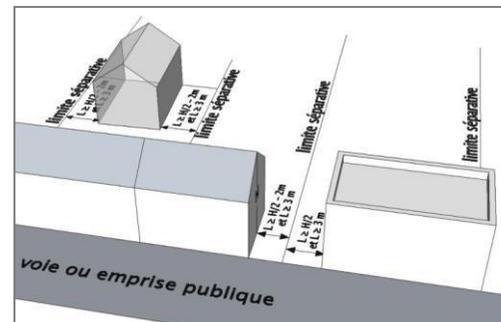
7.2.1.a Principe d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des **limites séparatives latérales**.

Une implantation en retrait des deux limites séparatives latérales est toutefois autorisée dès lors, qu'entre la construction projetée et l'alignement, existe ou est édifiée concomitamment une construction principale.

Toute façade en retrait des limites séparatives doit respecter une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche :

- au moins égale à **H/2**, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**, dans le cas de toiture terrasse,
- au moins égale à **(H/2 - 2m)**, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**, dans les autres cas.



7.2.1.b En sus des dispositions de l'articles 7.2.1.a., dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " accompagner l'urbanisation du quartier Gare "

L'implantation des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement définis par l'orientation d'aménagement et de programmation.

7.2.2 Dans le secteur U2c

7.2.2.a Dispositions applicables aux constructions ayant une façade sur l'avenue Gérard Yvon

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance L par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à **(H/2)**, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2.2.b Dispositions applicables aux autres constructions

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des **limites séparatives latérales**.

Toute façade en retrait des limites séparatives doit respecter une distance de retrait L, de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative la plus proche.

7.2.2.c Dispositions applicables aux annexes de moins de 20m² et de moins de 3.5 m de hauteur

Les annexes non contigües au bâtiment principal doivent être implantées :

- soit à l'angle entre l'alignement et une limite séparative,
- soit à l'angle de deux limites séparatives,
- soit à l'angle des voies.

7.2.3 Dans le secteur U2d

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des **limites séparatives latérales**.

Toute façade en retrait des limites séparatives doit respecter une distance de retrait L, de **2 mètres** minimum par rapport à la limite séparative la plus proche.

7.2.4 En sus des dispositions de l'article 7.1.1.a, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir "

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'aménagement relatifs aux percées visuelles et perspectives, définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

7.3 Dispositions particulières

7.3.1 Dispositions particulières pour les annexes

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur H inférieur ou égale à 3,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait L, au moins égal à 1 mètre.

7.3.2 Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 7.2.

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2. doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives, sauf dans le **secteur U2c**

- ou avec une distance de retrait L par rapport à la limite séparative la plus proche respectant les modalités de calcul énoncées pour chaque secteur par l'article 7.2.

- ou avec une distance de retrait L, par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

7.3.3 .Dispositions particulières pour les piscines

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

7.4 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles U2 7.2. à U2 7.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

7.5 Dispositions spécifiques aux constructions nouvelles en bordure du Loir

Les constructions nouvelles sont interdites en surplomb sur le Loir à l'exception des balcons sous réserve qu'ils n'excèdent pas 1 mètre en surplomb sur le Loir.

Article U2 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

La lettre L représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.*

8.2 Dans la zone U2, à l'exclusion de ses secteurs

8.2.1 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance **L** au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus haut moins 2 mètres ($L \geq (H/2 - 2 \text{ m})$).

8.2.2 Dispositions particulières

8.2.2.a Dispositions particulières pour les annexes

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur **H** inférieure ou égale à 3,5 mètres peuvent être implantées avec un retrait **L** par rapport aux autres constructions, au moins égal à 1 mètre.

8.2.2.b Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 8.2.1.

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8.2.1 est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

Les extensions ou surélévations doivent, dans ce cas, être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante et ne doivent pas aggraver la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.2.1

Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 8.2.1,
- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante et ne doivent pas aggraver la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.2.1.

8.2.3 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 8.2.1 et 8.2.2., dans la limite de 50 cm, sont admises pour

permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes

8.3 Dans les seuls secteurs U2a, et U2d

Non réglementé

8.4 Dans le seul secteur U2b

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance **L** au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus haut moins 2 mètres ($L \geq (H/2 - 2 \text{ m})$), sans pouvoir être inférieure à 2m.

8.5 Dans le seul secteur U2c

8.5.1 Dispositions applicables aux constructions ayant une façade sur l'avenue Gérard Yvon

Une distance **L** de 5 mètres minimum est exigée entre :

- un bâtiment principal et un bâtiment annexe, non contigus,
- et entre deux bâtiments annexes non contigus.

8.5.2 Dispositions applicables aux autres constructions

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance **L** au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus haut moins 2 mètres ($L \geq (H/2 - 2 \text{ m})$), sans pouvoir être inférieure à 2m.

Article U2 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article U2 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,

- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone U2

La hauteur H des constructions ne doit pas excéder **13 mètres** au sommet de l'acrotère et **16 mètres** au faîtage.

10.2.2 Dans les seuls secteurs U2a, U2c et U2d

La hauteur H des constructions ne doit pas excéder **18 mètres** au sommet de l'acrotère et **21 mètres** au faîtage.

10.2.3 Dans le seul secteur U2b

La hauteur H des constructions ne doit pas excéder **12 mètres** au sommet de l'acrotère et **15 mètres** au faîtage.

10.2.4 En sus des dispositions de l'article 10.2.1. et 10.2.2., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " accompagner l'aménagement du quartier gare "

La hauteur des constructions doit être compatible avec le principe de " diversité dans les formes d'habitat à l'îlot " défini par l'orientation d'aménagement et de programmation.

10.3 Dispositions particulières pour les constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

Article U2 11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

11.1.1 Dans la zone U2 et ses secteurs

- L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

- Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

- Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

- Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures, édifiés en retrait des limites séparatives, et ceux limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public doivent être traités comme une façade principale.

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

- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces, à l'artisanat ou aux bureaux, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

11.1.2 Dans le seul secteur U2b

L'intégration du stationnement couvert ou non dans le parti architectural devra faire l'objet d'un traitement soigné.

11.2 Ouvertures

La surface des ouvertures en toiture doit être proportionnée à celle de l'ensemble de la toiture.

Les ouvertures, par leurs formes et leurs dimensions, doivent être fonction des dimensions et de l'ordonnancement général propres au style de la construction.

11.3 Travaux sur les constructions existantes

Tout projet doit être conçu, dans sa totalité, en fonction de la composition de la construction existante et de la typologie de ce bâti.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

11.4 Clôtures

11.4.1 Dispositions générales, à l'exclusion des secteurs U2b et U2c

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures, notamment à proximité des accès ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, ne doivent pas créer de gêne pour la circulation, par exemple en diminuant la visibilité.

Les murs pleins sont interdits en clôtures sur rue.

Toutefois :

- les murs anciens existants doivent dans la mesure du possible être conservés et remis en état,
- les murs pleins sont admis lorsqu'ils s'inscrivent dans un linéaire de murs pleins existants.

Les dispositifs souples visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, canisses, brandes... et les plaques béton sont interdits en clôture sur rue.

11.4.2 En sus des dispositions de l'article 11.4.1, dans la zone U2, à l'exclusion des secteurs U2b et U2c

La hauteur des clôtures sur rue, y compris portails et pilastres, et des clôtures sur les limites séparatives est limitée à 2,0 m.

Dans le cas de clôtures constituées d'un muret ou d'un mur bahut surmonté de grilles, grillage ou autre dispositif à claire-voie, la hauteur maximale du muret ou mur bahut sera de 0,80 m.

Les clôtures sur rue doivent être recouvertes d'un enduit d'une teinte analogue à celui du bâtiment principal.

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

11.4.3 Dans les seuls secteurs U2b et U2c

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures, notamment à proximité des accès ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, ne doivent pas créer de gêne pour la circulation, par exemple en diminuant la visibilité.

Les dispositifs souples ou opacifiants visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, canisses, brandes... et les plaques béton sont interdits en clôture sur les voies et sur les espaces publics et communs existants ou à créer.

Ces mêmes dispositions s'appliquent pour les clôtures en limite séparative d'un espace naturel structurant du type parc urbain ou square

Les clôtures sur les voies et sur les espaces publics doivent être recouvertes d'un enduit d'une teinte analogue à celui du bâtiment principal.

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

La hauteur des clôtures, y compris portails et pilastres, sur rue, est limitée à 2 mètres.

Dans le cas où la clôture est un grillage, elle doit être doublée d'une haie vive.

Dans le cas de clôtures constituées d'un muret ou d'un mur bahut surmonté de grilles, grillage ou autre dispositif à claire-voie, la hauteur maximale du muret ou mur bahut sera de 0,80 m.

11.5 Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.6 En sus des dispositions des articles 11.1 à 11.6, dispositions applicables aux bâtiments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme doivent respecter les caractéristiques et mesures de mise en valeur définies par la fiche s'y reportant, figurant en annexe du présent règlement,

Article U2 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.

Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

- aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants...)
- et aux travaux sur les constructions existantes (réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,

Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière en vue de bâtir :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2 Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.

exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de SDPC, pour une construction de 80 m² de SDPC, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3 Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement et avoir une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.1.4 En sus des dispositions des articles 12.1.1 et 12.1.2, dans le seul secteur U2b

Le stationnement en souterrain est interdit.

L'implantation du stationnement couvert ou non doit être privilégié à l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes ou à créer.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisée **1 place de stationnement par logement**.

Toutefois, pour les constructions destinées aux publics spécifiques (de type résidences pour personnes âgées, établissements pour personnes en situation de handicap, etc.), il est exigé, au minimum 0,75 place par logement

Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2 Constructions destinées aux bureaux

Pour les constructions destinées aux bureaux de moins de 100 m², il n'est pas exigé de place de stationnement

Pour les constructions destinées aux bureaux plus de 100 m², il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDPC.

12.2.3 Constructions destinées au commerce

Pour les **constructions destinées aux commerces de moins de 300 m² de surface de vente**, il n'est pas exigé de place de stationnement

Pour les **constructions destinées au commerce d'une surface égale ou supérieure à 300 m² de surface de vente**, il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDPC.

12.2.4 Constructions destinées à l'artisanat

Pour les constructions destinées à l'artisanat de moins de 300 m² de SDPC, il n'est pas exigé de place de stationnement

Pour les constructions destinées à l'artisanat d'une surface égale ou supérieure à 300 m² de SDPC, il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SDPC

12.2.5 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 chambres.

12.2.6 Constructions destinées aux entrepôts

Il n'est pas exigé de place de stationnement.

12.3 En sus des dispositions de l'article 12.2, dans les seuls secteurs U2a et U2c

Les places de stationnement liées aux constructions destinées aux bureaux et au commerce prescrites par les articles 12.2.2 et 12.2.3. peuvent ne pas être exigées si le pétitionnaire organise, dans la même opération, la mutualisation de ces places avec les places de stationnement réalisées pour les constructions destinées à l'habitation, produites au titre de l'article 12.2.1.

12.4 Normes de stationnement pour les livraisons

Pour les livraisons des constructions destinées au commerce de plus de 300 m² de SDPC ou destinées au bureau, à l'industrie, les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur de l'unité foncière et être dimensionnées en fonction des besoins du personnel et de l'exploitation.

12.5 Normes de stationnement pour les vélos

Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent :

- être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés,
- et pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, être prévus, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.6 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

Article U2 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Espaces Boisés Classés

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130 -1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2 Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés**, qui participe à la trame verte et bleue de Vendôme, doit être préservée.

- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires, des raisons de sécurité avérées ou des raisons de perte d'ensoleillement significative d'une construction principale.

- Au sein des **alignements d'arbres protégés** au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé.

Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

13.3 Espaces libres et plantations

13.3.1 Dans la zone U2 et ses secteurs

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

13.3.2 En sus des dispositions de l'article U2 13.3.1, dans la zone U2 et les secteurs U2b et U2c

20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement.

13.3.3 Dans le seul secteur U2b

Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation " accompagner l'urbanisation des Aigremonts "

Tout espace libre de l'unité foncière, non occupé par les constructions, circulations et le stationnement, sera aménagé en espaces végétalisés, engazonnés, arborés ou en aires de jeux.

Les aires de stationnement extérieures doivent faire l'objet d'une composition paysagère intégrant végétations arbustives et arbres.

13.3.4 En sus des dispositions de l'article U2 13.3.1, dans le seul secteur U2d

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement.

13.4 En sus des dispositions de l'article 13.3, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir "

Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

13.5 En sus des dispositions de l'article 13.3, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " accompagner l'urbanisation du quartier de la Gare "

Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article U2 14 – Coefficient d’Occupation des Sols

14.1 Dans la zone U2 et les seuls secteurs U2a, U2c et U2d

Non réglementé

Article U2 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

Article U2 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Règlement de la zone U3

La zone U3, à vocation mixte, est dédiée aux quartiers à dominante pavillonnaire

La zone U3 comprend un secteur :

- le **secteur U3e**, dédié aux équipements et campings.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " la trame verte et bleue du Loir "**, " **le traitement des limites de l'urbanisation "** et " **accompagner l'urbanisation du hameau de Courtiras "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Vendôme.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques liés aux **phénomènes d'inondation**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations de la Vallée du Loir (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI figure en annexe du présent PLU.
 - l'**indice "i"**, représenté par un aplat bleu sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones inondables identifiées par le PPRI. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRI. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés aux **mouvements de terrains** (chutes de pierres et de blocs, effondrements de cavités naturelles ou d'origines anthropiques, glissements de terrain, coteaux, érosions de surface, ruissellement intense). Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Mouvement de terrain (PPRMT) approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du

sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRMT figure en annexe du présent PLU.

- l'**indice "mt"**, représenté par un aplat beige sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones soumises aux risques mouvement de terrain identifiées par le PPRMT. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRMT, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRMT. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés au **phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**. Dans les secteurs concernés par ces risques, des dispositions constructives adaptées pour l'habitat individuel doivent être prises.
 - Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile (profondeur des fondations du bâti, distance et essence des plantations, etc.)
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et notamment de réaliser des études de sol pour prendre en compte, dans les mesures constructives, la nature du sol et la présence éventuelle de cavités.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Vendôme par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article U3 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone U3

Les constructions destinées à l'industrie,
Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
L'ouverture et l'exploitation de carrières
Les terrains de camping et de caravaning, sauf en secteur U3e,
Les parcs résidentiels de loisirs,
Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des linéaires commerciaux, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7bis° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce et à l'artisanat vers l'habitation

1.3 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2,

1.4 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans un périmètre de 3 mètres de rayon autour des arbres remarquables, identifiés au titre de l'article L.123 -1-5.7° du code de l'urbanisme

Tous travaux de terrassement, dans un périmètre de 6 mètres de diamètre autour des arbres remarquables,

Article U3 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone U3

Les constructions destinées à l'artisanat et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les constructions destinées au commerce, à condition que leur surface de vente de la construction soit inférieure à 300 m²

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur U3e

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les terrains de camping et de caravaning, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Les annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 15 m² d'emprise au sol,

2.4 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article U3 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un seul accès par unité foncière doit, de préférence, être créé.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. La distance de visibilité en sortie d'accès doit être garantie au débouché de l'accès (possibilité de pans coupés).

Aucun nouvel accès n'est admis sur la RN10

Les aménagements, les extensions de moins de 20% de la SDPC des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis.

3.2 Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des unités foncières desservies par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionné et conforme aux prescriptions des services compétents.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.3 En sus des dispositions des articles 3.1 et 3.2., dispositions applicables dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation “ la trame verte et bleue du Loir “ et “ accompagner l'urbanisation du hameau de Courtiras “

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article U3 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur

et notamment le règlement du service d'eau potable de la collectivité compétente.

Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce même pour des immeubles indépendants contigus.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

L'évacuation des eaux usées (vannes et ménagères) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux ou vers le milieu naturel (fossés, ruisseaux, rivière du Loir,...).

4.2.2 Assainissement des parcelles desservies par un réseau

4.2.2.a Réseau d'assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils sont protégés contre le reflux du réseau public.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente et sous réserve de l'obtention de l'accord de la collectivité compétente (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement).

4.2.2.b. Réseau d'assainissement eaux pluviales

D'une manière générale, une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est envisageable, sous réserve de maîtriser leurs rejets dans le réseau. Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets dans le temps doivent être ainsi obligatoirement mises en œuvre sur l'unité foncière

Les débits de rejets doivent être établis pour se prémunir des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de 4 heures et de période de retour de 10 ans et doivent être justifiés, en outre, par des notes de calcul.

Pour les nouveaux projets ou les nouveaux raccordements portant sur une unité foncière :

- de plus de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 6 l./s./ha,
- de moins de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 3 l./s./ha

En cas de raccordement au réseau public, le débit à l'aval de l'opération d'ensemble ne doit pas être supérieur à :

- 6 l./s./ha pour une superficie d'opération supérieure à 0,5 ha
- et 3 l/s pour une superficie inférieure à 0,5 ha.

A cet effet, le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement met en place les ouvrages nécessaires au respect de cette prescription et tient en permanence à disposition de la collectivité les notes de calcul détaillées, les plans de récolement et toute donnée nécessaire concernant ces ouvrages.

Dans les zones devant faire l'objet d'un aménagement couvrant une superficie supérieure à 20 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 1 l./s./ha

Le raccordement est établi conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du service Assainissement de la collectivité compétente.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations-service, etc.

4.2.3 Assainissement des terrains non desservis par un réseau

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux réglementations en vigueur et notamment au zonage d'Assainissement et au Règlement du service d'Assainissement Non Collectif de la collectivité compétente.

Dans la mesure du possible, ce dispositif est conçu et implanté de façon à pouvoir faciliter le raccordement ultérieur des eaux usées vers le réseau

public d'assainissement au cas où une extension du réseau serait ultérieurement réalisée.

4.3 Distribution en réseaux électriques et télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles comportant trois logements ou plus, un local en rez-de-chaussée, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, doit être intégrée dans le projet la possibilité d'implanter une ou plusieurs aires dédiées à la collecte des déchets (pour y installer des bacs/ colonnes enterrées ou semi-enterrées) en vue d'éviter la collecte en porte à porte.

Article U3 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article U3 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions

Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

Le **retrait**, lorsqu'il est admis ou imposé, doit être compté :

depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,

jusqu'au(x) point(s) de l'alignement le plus rapproché.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies et emprises publiques ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m lorsqu'elles sont à sens unique, supérieure à 8 m dans les autres cas. Elles ne doivent être placées à :

3,50 m minimum au-dessus du sol, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur,

4,50 m minimum au-dessus du sol, dans les autres cas.

Les auvents et marquises de 0,80 mètres de profondeur maximum par rapport à l'alignement peuvent être autorisés lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur.

Les boîtes aux lettres en saillie du domaine public sont interdites.

6.2 Implantation des constructions par rapport à la RN10

Les constructions doivent être implantées avec un retrait égal à 25 mètres de l'axe de la RN 10.

6.3 Implantation des constructions par rapport aux autres voies

6.3.1 Dispositions générales

6.3.1.a Principe d'implantation

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou avec un retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Toutefois, une implantation des constructions différente est admise, par rapport aux voies piétonnes dont l'emprise est inférieure à 4 mètres, à condition qu'elles soient implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

6.3.1.b En sus des dispositions de l'article 6.3.1.a., dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " accompagner l'urbanisation du hameau de Courtiras "

L'implantation des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement définis par l'orientation d'aménagement et de programmation.

6.3.2 Dispositions particulières

6.3.2.a Dispositions particulières aux constructions à l'angle de deux voies

Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies, implantées à l'alignement, le pan coupé à l'angle peut être imposé pour des raisons de sécurité routière.

6.3.2.b. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.3.1. est admise lorsqu'il existe sur l'unité foncière sur lequel est projetée la construction ou sur l'unité foncière contigüe, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.3.1. :

en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

6.3.2.c Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 6.3.1.

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.3.1. doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 6.3.1,
- ou avec un retrait de 1 mètre minimum pour les seules vérandas,
- ou avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante, pour les autres extensions et surélévations.

6.3.3 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Une implantation différente de celle autorisée aux articles U3 6.3.1. et U3 6.3.2. est admise, pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, dans la limite de 30 cm, pour celles implantées à l'alignement et dans la limite de 50 cm, pour celles implantées en retrait de l'alignement.

Article U3 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

La lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.

Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

L'alignement à prendre en compte est celui défini à l'article 6.1.

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Principes d'implantation

Les constructions implantées à l'alignement doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales,

Pour toutes les constructions, toute façade en retrait des limites séparatives doit respecter une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à **(H/2 - 2m)**, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

7.2.2 En sus des dispositions de l'article 7.2.1., dispositions applicables dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir " et " accompagner l'urbanisation du hameau de Courtiras "

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'aménagement relatifs aux percées visuelles et perspectives, définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir ".

L'implantation des constructions doit être compatible avec les principes d'aménagement définis par l'orientation d'aménagement et de programmation " accompagner l'urbanisation du hameau de Courtiras ".

7.3 Dispositions particulières

7.3.1 Dispositions particulières pour les annexes

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur **H** inférieur ou égale à 3,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait **L**, au moins égal à 1 mètre.

7.3.2 Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 7.2.

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2.1. doivent être implantées :

- sur les limites séparatives latérales
- ou avec une distance de retrait **L** par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à **(H/2 – 2m)**, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**,
- ou avec une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

7.3.3 Dispositions particulières pour les piscines

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

7.4 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 7.2. et 7.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

Article U3 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

La lettre **L** représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

8.2 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance **L** au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus haut moins 2 mètres, **soit $L \geq (H/2 - 2 m)$** .

8.3 Dispositions particulières

8.3.1 Dispositions particulières pour les annexes

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur **H** inférieur ou égale à 3,5 mètres peuvent être implantées avec un retrait **L** par rapport aux autres constructions, au moins égal à 1 mètre.

8.3.2 Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 8.2.

Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 8.2.,
- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante et ne doivent pas aggraver la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.2.

8.4 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 8.2. et 8.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes

Article U3 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article U3 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2 Dispositions générales

La hauteur H des constructions ne doit pas excéder **7 mètres** au sommet de l'acrotère et **10 mètres** au sommet du faîtage.

10.3 Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

Article U3 11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

11.1.1 Dans la zone U3,

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures, édifiés en retrait des limites séparatives, et ceux limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public doivent être traités comme une façade principale.

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

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces, à l'artisanat ou aux bureaux, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée

11.1.2 En sus des dispositions de l'article 11.1.1, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation "

L'aspect extérieur des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

11.2 Ouvertures

La surface des ouvertures en toiture doit être proportionnée à celle de l'ensemble de la toiture.

Les ouvertures, par leurs formes et leurs dimensions, doivent être fonction des dimensions et de l'ordonnancement général propres au style de la construction.

11.3 Travaux sur les constructions existantes

Tout projet doit être conçu, dans sa totalité, en fonction de la composition de la construction existante et de la typologie de ce bâti.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

11.4 Clôtures

11.4.1 Dispositions générales

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures, notamment à proximité des accès ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, ne doivent pas créer de gêne pour la circulation, par exemple en diminuant la visibilité.

La hauteur des clôtures sur rue, y compris portails et pilastres, et des clôtures sur les limites séparatives est limitée à 2,0 m.

Dans le cas de clôtures constituées d'un muret ou d'un mur bahut surmonté de grilles, grillage ou autre dispositif à claire-voie, la hauteur maximale du muret ou mur bahut sera de 0,80 m.

Les murs pleins sont interdits en clôtures sur rue.

Toutefois :

- les murs anciens existants doivent dans la mesure du possible être conservés et remis en état,
- les murs pleins sont admis lorsqu'ils s'inscrivent dans un linéaire de murs pleins existants.

Les clôtures sur rue doivent être recouvertes d'un enduit d'une teinte analogue à celui du bâtiment principal.

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Les dispositifs souples visant à constituer un pare-vue, de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, canisses, brandes... et les plaques béton sont interdits en clôture sur rue.

11.4.2 En sus des dispositions de l'article 11.4.1., dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " le traitement des limites de l'urbanisation "

Le traitement des clôtures des constructions situées en limite de l'urbanisation doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

11.5 Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.6 En sus des dispositions des articles 11.1 à 11.6, dispositions applicables aux bâtiments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme doivent respecter les caractéristiques et mesures de mise en valeur définies par la fiche s'y reportant, figurant en annexe du présent règlement.

Article U3 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.

Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

- aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants...)
- et aux travaux sur les constructions existantes (réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,

Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière en vue de bâtir :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2 Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.

Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de SDPC, pour une construction de 80 m² de SDPC, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.3 Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement et avoir une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisée **1,5 place de stationnement par logement**.

Toutefois, pour les constructions destinées aux publics spécifiques (de type résidences pour personnes âgées, établissements pour personnes en situation de handicap, etc.), il est exigé, au minimum 0,75 place par logement

Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2 Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDPC.

12.2.3 Constructions destinées aux commerces

Il n'est pas exigé de place de stationnement

12.2.4 Constructions destinées à l'artisanat

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SDPC.

12.2.5 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 chambres.

12.3 Normes de stationnement pour les livraisons

Pour les livraisons des constructions destinées au commerce de plus de 300 m² de SDPC ou destinées au bureau, les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur de l'unité foncière et être dimensionnées en fonction des besoins du personnel et de l'exploitation.

12.4 Normes de stationnement pour les vélos

Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent :
être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant,
être suffisamment dimensionnés,
et pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, être
prévus, conformément aux dispositions du code de la construction et
de l'habitation.

12.5 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

Article U3 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Espaces Boisés Classés

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130 -1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2 Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

La dominante végétale des **espaces paysagers protégés**, qui participe à la trame verte et bleue de Vendôme, doit être préservée.

Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires, des raisons de sécurité avérées ou des raisons de perte d'ensoleillement significative d'une construction principale.

Au sein des **alignements d'arbres protégés** au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé.

Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

13.3 Espaces libres et plantations

13.3.1 Dispositions générales

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement.

13.3.2 En sus des dispositions de l'article 13.3.1, dispositions applicables dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation “ la trame verte et bleue du Loir “, “ le traitement des limites de l'urbanisation “ et “ accompagner l'urbanisation du quartier de la Gare “

Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article U3 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article U3 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

Article U3 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Règlement de la zone UE

La **zone UE** couvre les emprises importantes occupées par des équipements et les constructions qui leur sont liées, tels que le centre administratif, le complexe sportif des Grands Prés, le cimetière, les collèges et lycées, etc. ainsi que les espaces dédiés à l'activité ferroviaire.

Elle comprend un **secteur UEa**, spécifique à l'emprise de la gare TGV.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " la trame verte et bleue du Loir " et " le traitement des limites de l'urbanisation "** au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Vendôme.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques liés aux **phénomènes d'inondation**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations de la Vallée du Loir (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI figure en annexe du présent PLU.
 - l'**indice "i"**, représenté par un aplat bleu sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones inondables identifiées par le PPRI. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRI. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés aux **mouvements de terrains** (chutes de pierres et de blocs, effondrements de cavités naturelles ou d'origines anthropiques, glissements de terrain, coteaux, érosions de surface, ruissellement intense). Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Mouvement de terrain (PPRMT) approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du

sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRMT figure en annexe du présent PLU.

- l'**indice "mt"**, représenté par un aplat beige sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones soumises aux risques mouvement de terrain identifiées par le PPRMT. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRMT, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRMT. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés au **phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**. Dans les secteurs concernés par ces risques, des dispositions constructives adaptées pour l'habitat individuel doivent être prises.
 - Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile (profondeur des fondations du bâti, distance et essence des plantations, etc.)
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et notamment de réaliser des études de sol pour prendre en compte, dans les mesures constructives, la nature du sol et la présence éventuelle de cavités.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Vendôme par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article UE 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UE et le secteur UEa

Les constructions destinées à l'industrie,
Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
L'ouverture et l'exploitation de carrières
Les terrains de camping et de caravaning
Les parcs résidentiels de loisirs
Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123 -1-5.7° du code de l'urbanisme

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.4,

1.3 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans un périmètre de 3 mètres de rayon autour des arbres remarquables, identifiés au titre de l'article L.123 -1-5.7° du code de l'urbanisme

Tous travaux de terrassement, dans un périmètre de 6 mètres de diamètre autour des arbres remarquables,

Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UE, à l'exception du secteur UEa

A condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, les entrepôts et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions destinées à l'habitation à condition

- qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente et nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ou qu'elles soient destinées au logement des publics spécifiques (résidence pour personnes âgées, pour étudiants, etc.)

2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur UEa

A condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une construction ou installation nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire :

- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, les entrepôts et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente et nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 En sus des dispositions des articles 2.1. et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone UE et le secteur UEa

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.4 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123 -1-5.7° du code de l'urbanisme

Les annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 15 m² d'emprise au sol,

2.5 En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un seul accès par unité foncière doit, de préférence, être créé.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. La distance de visibilité en sortie d'accès doit être garantie au débouché de l'accès (possibilité de pans coupés).

Aucun nouvel accès n'est admis sur la RN10.

Les aménagements, les extensions de moins de 20% de la SDPC des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis.

3.2 Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des unités foncières desservies par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionné et conforme aux prescriptions des services compétents.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.3 En sus des dispositions des articles 3.1 et 3.2., dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir "

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur et notamment le règlement du service d'eau potable de la collectivité compétente.

Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce même pour des immeubles indépendants contigus.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

L'évacuation des eaux usées (vannes et ménagères) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux ou vers le milieu naturel (fossés, ruisseaux, rivière du Loir,...).

4.2.2 Assainissement des terrains desservis par un réseau

4.2.2.a. Réseau d'assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils sont protégés contre le reflux du réseau public.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente et sous réserve de l'obtention de l'accord de la collectivité compétente (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement).

4.2.2.b Réseau d'assainissement eaux pluviales

D'une manière générale, une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est envisageable, sous réserve de maîtriser leurs rejets dans le réseau. Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets dans le temps doivent être ainsi obligatoirement mises en œuvre sur la parcelle.

Les débits de rejets doivent être établis pour se prémunir des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de 4 heures et de période de retour de 10 ans et doivent être justifiés, en outre, par des notes de calcul.

Pour les nouveaux projets ou les nouveaux raccordements portant sur une unité foncière :

- de plus de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 6 l./s./ha,
- de moins de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 3 l./s./ha

En cas de raccordement au réseau public, le débit à l'aval de l'opération d'ensemble ne doit pas être supérieur à :

- 6 l./s./ha pour une superficie d'opération supérieure à 0,5 ha
- et 3 l/s pour une superficie inférieure à 0,5 ha.

A cet effet, le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement met en place les ouvrages nécessaires au respect de cette prescription et tient en permanence à disposition de la collectivité les notes de calcul détaillées, les plans de récolement et toute donnée nécessaire concernant ces ouvrages.

Dans les zones devant faire l'objet d'un aménagement couvrant une superficie supérieure à 20 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 1 l./s./ha

Le raccordement est établi conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du service Assainissement de la collectivité compétente.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations service, etc.

4.3 Distribution en réseaux électriques et télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 Collecte des déchets

Un emplacement suffisamment dimensionné pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif (en fonction de la nature de l'activité, etc.) doit être prévu pour toute nouvelle construction principale.

Article UE 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions

Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,

et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

Le **retrait**, lorsqu'il est admis ou imposé, doit être compté :

depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,

jusqu'au(x) point(s) de l'alignement le plus rapproché.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies et emprises publiques ne sont autorisées

que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m lorsqu'elles sont à sens unique, supérieure à 8 m dans les autres cas. Elles ne doivent être placées à :

- 3,50 m minimum au-dessus du sol, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur,
- 4,50 m minimum au-dessus du sol, dans les autres cas.

Les auvents et marquises de 0,80 mètres de profondeur maximum par rapport à l'alignement peuvent être autorisés lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur.

Les boîtes aux lettres et enseignes drapeaux en saillie du domaine public sont interdites.

6.2 Dispositions générales

6.2.1 Dans la zone UE, à l'exclusion du secteur UEa

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait égal à 25 mètres de l'axe de la **RN 10**,
- à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement, **des autres voies.**

6.2.2 Dans le seul secteur UEa

Les **constructions** doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.3 Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 6.2.

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2. doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 6.2
- ou avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

6.4 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Une implantation différente de celle autorisée aux articles UE 6.2. et UE 6.3. est admise, pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, dans la limite de 30 cm, pour celles implantées à l'alignement et dans la limite de 50 cm, pour celles implantées en retrait de l'alignement.

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

La lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.

Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Dans la zone UE, à l'exclusion du secteur UEa

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

7.2.2 Dans le seul secteur UEa

Les **constructions** doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives

7.2.3 En sus des dispositions de l'article 7.1.1.a, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir "

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'aménagement relatifs aux percées visuelles et perspectives, définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

7.3 Dispositions particulières pour les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2.

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2. doivent être implantées :

- dans le respect des dispositions de l'article 7.2.
- ou avec une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

7.4 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles UE 7.1. à UE 7.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

7.5 Dispositions spécifiques aux constructions nouvelles en bordure du Loir

Les constructions nouvelles sont interdites en surplomb sur le Loir à l'exception des balcons sous réserve qu'ils n'excèdent pas 1 mètre en surplomb sur le Loir.

Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Dans la zone UE, à l'exclusion du secteur UEa

Non réglementé

8.2 Dans le seul secteur UEa

8.2.1 Définitions

La lettre **L** représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

8.2.2 Dispositions générales

La distance **L** doit être au moins égale à **4 mètres**.

8.2.3 Dispositions particulières aux extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément à l'article 8.2.2

Les extensions et surélévations des constructions existantes doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 8.2.2,

- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante et ne doivent pas aggraver la non conformité par rapport aux dispositions de l'article 8.2.2.

8.2.4 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites aux articles 8.2.2. et 8.2.3. dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

Article UE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2 Dispositions générales

La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder **10 mètres** au sommet de l'acrotère et **14 mètres** au faîtage.

10.3 Dispositions particulières aux constructions existantes

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

Article UE 11 – Aspect extérieur

11.1 Principe général

L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Volumes et façades

Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

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

11.3 Clôtures

11.3.1 Dispositions générales

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur l'unité foncière, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures, notamment à proximité des accès ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, ne doivent pas créer de gêne pour la circulation, par exemple en diminuant la visibilité.

11.3.2 En sus des dispositions de l'article 11.3.1, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation “ le traitement des limites de l'urbanisation “

Le traitement des clôtures des constructions situées en limite de l'urbanisation doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

11.4 Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,

- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UE 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes ne créant pas de SDPC supplémentaire. Les places existantes avant travaux doivent être conservées ou reconstituées.

12.1.2 Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement et avoir une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **une place de stationnement par logement**.

Toutefois, pour les constructions destinées aux publics spécifiques (de type résidences pour personnes âgées, etc.), le nombre de places est déterminé en fonction des besoins de la construction.

12.3 Normes de stationnement pour les vélos

Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés.

12.4 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

Article UE 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Espaces Boisés Classés

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130 -1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2 Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

La dominante végétale des **espaces paysagers protégés**, qui participe à la trame verte et bleue de Vendôme, doit être préservée.

Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires, des raisons de sécurité avérées ou des raisons de perte d'ensoleillement significative d'une construction principale.

Au sein des **espaces plantés protégés**, tout arbre abattu doit être remplacé par une plantation d'essence et de développement équivalents, au sein du même espace paysager protégé.

Au sein des **alignements d'arbres protégés** au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé.

Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

13.3 Principe général sur le traitement des espaces libres

13.3.1 Dans la zone UE et le secteur UEa

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

13.3.2 En sus des dispositions de l'article 13.3.1, dans le seul secteur UEa

Les espaces libres situés en bordure des voies publiques doivent être plantés.

Les marges de retrait des constructions par rapport aux voies doivent être paysagées.

13.3.3 En sus des dispositions des articles 13.3.1 et 13.3.2, dispositions applicables dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir " et " le traitement des limites de l'urbanisation ".

Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article UE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

14.1 Dans la zone UE, à l'exclusion du secteur UEa

Non réglementé

14.2 Dans le seul secteur UEa

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

Article UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

Article UE 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique

Règlement de la zone UI

La **zone UI** est dédiée aux activités économiques.

La zone UI comprend deux secteurs :

- le **secteur U1a**, spécifique au Parc Technologique du Bois de l'Oratoire, qui comprend trois sous-secteurs indicés " a ", " b " et " c "
- le **secteur U1b**, dédié à la partie de la Zone Industrielle Sud aménagée dans le cadre de la ZAC des Courtis

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " la trame verte et bleue du Loir "**, " **le traitement des limites de l'urbanisation** " et " **accompagner l'urbanisation de la ZI Sud** ", au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Vendôme.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques liés aux **phénomènes d'inondation**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations de la Vallée du Loir (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI figure en annexe du présent PLU.
 - l'**indice "i"**, représenté par un aplat bleu sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones inondables identifiées par le PPRI. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRI. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés aux **mouvements de terrains** (chutes de pierres et de blocs, effondrements de cavités naturelles ou d'origines anthropiques, glissements de terrain, coteaux, érosions de surface, ruissellement intense). Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Mouvement de terrain (PPRMT) approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2004,

valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRMT figure en annexe du présent PLU.

- l'**indice "mt"**, représenté par un aplat beige sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones soumises aux risques mouvement de terrain identifiées par le PPRMT. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRMT, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRMT. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés au **phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**. Dans les secteurs concernés par ces risques, des dispositions constructives adaptées pour l'habitat individuel doivent être prises.
 - Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile (profondeur des fondations du bâti, distance et essence des plantations, etc.)
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et notamment de réaliser des études de sol pour prendre en compte, dans les mesures constructives, la nature du sol et la présence éventuelle de cavités.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Vendôme par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article UI 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UI

Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole

L'ouverture et l'exploitation de carrières

Les terrains de camping et de caravanning

Les parcs résidentiels de loisirs

Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le seul secteur U1a, à l'exception du sous-secteur indicé " b "

Les entrepôts

1.3 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans un périmètre de 3 mètres de rayon autour des arbres remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Tous travaux de terrassement, dans un périmètre de 6 mètres de diamètre autour des arbres remarquables,

Article UI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UI

Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles, par leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures existantes sans remettre en cause le fonctionnement ou les capacités de celles-ci, ni porter atteinte à la sécurité publique,
- et qu'elles soient compatibles avec les milieux environnant et permettant d'éviter les pollutions, nuisances et dangers non maîtrisables,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,

Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction d'une construction ou installation autorisée sur la zone,

L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes destinées à l'habitation, sans création de surface de plancher, et les travaux d'isolation thermique par l'extérieur de ces constructions, dans la limite de 50 cm d'épaisseur,

Les extensions et surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 25% de la surface de plancher existante, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements,

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2 En sus des dispositions de l'article UI 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur U1a,

Les constructions destinées au commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 1 000 m² par unité foncière :

et, **dans le seul sous-secteur indicé " b " (sous-secteur U1ab)**, qu'elles soient situées en rez-de-chaussée.

2.3 En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UI 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

3.1.1 Dans la zone UI et ses secteurs,

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Ils doivent 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.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un seul accès par unité foncière doit, de préférence, être créé.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. La distance de visibilité en sortie d'accès doit être garantie au débouché de l'accès (possibilité de pans coupés).

Aucun nouvel accès n'est admis sur la RN10

Les aménagements, les extensions de moins de 20% de la SDPC des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article 3.1 sont toutefois admis.

3.1.2 En sus des dispositions de l'article 3.1.1, dans le seul secteur UIa

Les accès des véhicules :

- sont interdits à partir de la RD 957,
- et à moins de 30 m de l'angle des carrefours ou des ronds-points sauf en cas d'aménagement spécifique tel qu'une place.

Les accès sont limités à un par unité foncière. Un deuxième accès peut toutefois être autorisé en cas de séparation de l'accès réservé aux véhicules liés directement au fonctionnement de la construction, de celui destiné à la desserte d'une zone réservée au stationnement. Cette disposition n'est pas applicable dans le seul sous-secteur indicé " c " (sous-secteur UIac).

3.2 Voirie

3.2.1 Dans la zone UI et ses secteurs,

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des unités foncières desservies par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionnée et conforme aux prescriptions des services compétents.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.2 En sus des dispositions de l'article 3.1.1, dans le seul secteur U1a

Les voies doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres. Toutefois, l'emprise des voies de desserte intérieure peut-être réduite à 4 mètres lorsque la circulation est organisée en sens unique.

Elles doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir une circulation lourde (rayon de braquage de 16 mètres).

Leur largeur des voies pour piétons doit être au minimum de 2 mètres et leur aménagement doit empêcher toute utilisation par d'autres usagers.

3.3 En sus des dispositions des articles 3.1 et 3.2., dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir "

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article UI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur et notamment le règlement du service d'eau potable de la collectivité compétente.

Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce même pour des immeubles indépendants contigus.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

L'évacuation des eaux usées (vannes et ménagères) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux ou vers le milieu naturel (fossés, ruisseaux, rivière du Loir,...).

4.2.2 Assainissement des terrains desservis par un réseau

4.2.2.a Réseau d'assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils sont protégés contre le reflux du réseau public.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente et sous réserve de l'obtention de l'accord de la collectivité compétente (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement).

4.2.2.b Réseau d'assainissement eaux pluviales

4.2.2.b.1 Dans la zone UI et ses secteurs

D'une manière générale, une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est envisageable, sous réserve de maîtriser leurs rejets dans le réseau. Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets dans le temps doivent être ainsi obligatoirement mises en œuvre sur l'unité foncière.

Les débits de rejets doivent être établis pour se prémunir des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de 4 heures et de période de retour de 10 ans et doivent être justifiés, en outre, par des notes de calcul.

Pour les nouveaux projets ou les nouveaux raccordements portant sur une unité foncière :

- de plus de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 6 l./s./ha,
- de moins de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 3 l./s./ha

En cas de raccordement au réseau public, le débit à l'aval de l'opération d'ensemble ne doit pas être supérieur à :

- 6 l/s./ha pour une superficie d'opération supérieure à 0,5 ha
- et 3 l/s pour une superficie inférieure à 0,5 ha.

A cet effet, le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement met en place les ouvrages nécessaires au respect de cette prescription et tient en permanence à disposition de la collectivité les notes de calcul détaillées, les plans de récolement et toute donnée nécessaire concernant ces ouvrages.

Dans les zones devant faire l'objet d'un aménagement couvrant une superficie supérieure à 20 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 1 l/s./ha

Le raccordement est établi conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du service Assainissement de la collectivité compétente.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations service, etc.

4.2.2.b.2 En sus des dispositions de l'article b.1, dans le seul secteur UIb

Les ouvrages de régulation ont été calculés sur la base d'un coefficient global d'imperméabilisation de la zone de 0,7. Ainsi, pour tout projet entraînant une imperméabilisation supérieure, le pétitionnaire doit prévoir et prendre en charge les aménagements nécessaires pour une gestion sur sa parcelle des débits excédentaires ainsi générés.

4.2.2.c En sus des dispositions des articles 4.2.2.a et 4.2.2.b, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " accompagner l'urbanisation de la ZI Sud "

La gestion des eaux pluviales doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

4.3 Distribution en réseaux électriques et télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 Collecte des déchets

Un emplacement suffisamment dimensionné pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif (en fonction de la nature de l'activité, etc.) doit être prévu pour toute nouvelle construction principale.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, doit être intégrée dans le projet la possibilité d'implanter une ou plusieurs aires dédiées à la collecte des déchets (pour y installer des bacs/ colonnes enterrées ou semi-enterrées) en vue d'éviter la collecte en porte à porte.

Article UI 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions

Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :

la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,

et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies et emprises publiques ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m lorsqu'elles sont à sens unique, supérieure à 8 m dans les autres cas. Elles ne doivent être placées à :

- 3,50 m minimum au-dessus du sol, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur,
- 4,50 m minimum au-dessus du sol, dans les autres cas.

Les auvents et marquises de 0,80 mètres de profondeur maximum par rapport à l'alignement peuvent être autorisés lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur.

Les boîtes aux lettres en saillie du domaine public sont interdites.

6.2 Implantation des constructions par rapport à la RN10 et à la route du Bois de la Barbe

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait des **bandes d'implantation** figurant aux documents graphiques,
- et avec un retrait de 25 mètres minimum de l'axe de la RN 10, **en l'absence d'indications graphiques.**

6.3 Implantation des constructions par rapport aux autres voies

6.3.1 Dispositions générales

6.3.1.a Dans la zone UI, à l'exclusion du secteur U1a

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies,
- ou avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.3.1.b Dans le seul secteur U1a

Les constructions doivent être implantées, **par rapport à la RD 957** :

- en retrait de 35 mètres de l'axe de la RD 957, de part et d'autre du carrefour rue de Mons et jusqu'à l'échangeur conduisant à la gare TGV,
- en retrait de 15 mètres de l'axe de la RD 957, dans les autres cas.

Les constructions doivent être implantées, **par rapport aux autres voies** :

- conformément aux indications figurant aux documents graphiques, le cas échéant
- sur limite d'implantation imposée des façades,
- ou dans la zone d'implantation obligatoire des constructions.

et avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement, **en l'absence d'indications graphiques.**

6.3.2 Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.3.1

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 6.3.1,
- ou avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

6.3.3 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Une implantation différente de celle autorisée aux articles UI 6.3.1. et UI 6.3.2. est admise, pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, dans la limite de 30 cm, pour celles implantées à l'alignement et dans la limite de 50 cm, pour celles implantées en retrait de l'alignement.

Article UI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

La lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.

Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Dans la zone UI et le secteur UIb, à l'exclusion du secteur U1a

Précision

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

7.2.1.a Principes d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation mixte (zones U1, U2, U3 et 1AU),

Les **constructions destinées à l'industrie** doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum des limites séparatives

Les **autres constructions** doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à **H/2**, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

7.2.1.b Principes d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone agricole ou naturelle

Principe

Les **constructions** doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à **H/2**, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

7.2.1.c En sus des dispositions de l'article c.1., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " accompagner l'urbanisation de la ZI Sud"

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'aménagement définis par l'orientation d'aménagement et de programmation, et notamment le principe relatif à la préservation d'un espace tampon en limite sud.

7.2.1.d Principes d'implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives (limites séparatives au sein de la zone UI ou jouxtant la zone 1AU)

Les **constructions** doivent être implantées :

- sur les limites séparatives, si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- ou en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à **H/2**, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

7.2.2 Dans le seul secteur U1a

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout ou à la corniche, sans pouvoir être inférieure à **10 mètres**.

Une implantation sur les limites séparatives des annexes et des parcs de stationnement est toutefois admise à condition :

- que leur hauteur hors tout soit inférieure à 3,50 m,
- ou qu'elles s'adosent à une construction existante édifiée sur l'unité foncière voisine, leur hauteur ne devant pas dépasser celle du bâtiment sur lequel elles s'adosent

7.2.3 En sus des dispositions des articles 7.2.1 et 7.2.2, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir "

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'aménagement relatifs aux percées visuelles et perspectives, définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

7.3 Dispositions particulières pour les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2. doivent être implantées :

- dans le respect des dispositions de l'article 7.2,
- ou avec une distance de retrait **L**, par rapport à la limite -séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

7.4 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles UI 7.2. et UI 7.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

Article UI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UI 9 – Emprise au sol

9.1 Dans la zone UI, à l'exclusion de ses secteurs

Non réglementé

9.2 Dans le seul secteur Ula

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

- dans le seul sous-secteur indicé " a " (sous-secteur Ulaa), 40 % de la superficie de l'unité foncière
- dans les seuls sous-secteurs indicés " b " et " c " (sous-secteurs Ulab et Ulac), 30 % de la superficie de l'unité foncière

9.3 Dans le seul secteur Ulb

9.3.1 Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière

9.3.2 Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les travaux (améliorations, surélévations et changements de destination, etc.) sur les constructions existantes non conformes à l'article 9.3.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

9.4 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions des articles 9.2 et 9.3, est admise pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, dans la limite de 50 cm d'épaisseur.

Article UI 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses, sauf disposition particulière définie à l'article 10.2

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction, sauf disposition particulière définie à l'article 10.2

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
- les éléments techniques ou contraintes techniques liés à la nature de l'activité envisagée ou à la destination de l'ouvrage concerné,
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

Les terrains affectés par une servitude d'utilité publique, telle qu'un surplomb de lignes électriques, restent soumis aux limites de hauteur plus restrictives qui peuvent être imposées par la servitude.

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone UI, à l'exclusion de ses secteurs

La hauteur H des constructions ne doit pas excéder **16 mètres**.

Dans le seul secteur Ula

Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, dans la limite de 15 mètres maximum chacune. La hauteur s'apprécie au milieu de chaque section.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, **dans le sous-secteur indicé " a " (sous-secteur Ulaa)**
- 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, **dans les sous-secteurs indicés " b " et " c " (sous-secteur Ulab et Ulac)**

10.2.2 Dans le seul secteur Ulb

La hauteur H des constructions destinées aux bureaux ne doit pas excéder 16 mètres.

La hauteur H des autres constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Des dispositions particulières peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné.

10.3 Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

Article UI 11 – Aspect extérieur

11.1 Principe général

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Volumes et façades

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural doit être recherchée.

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés.

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

La nature des matériaux utilisés en façade ou en couverture ne doit pas être de nature à provoquer des éclats ou reflets susceptibles de constituer une gêne pour les habitants des zones voisines ou les usagers des voies de circulation.

11.3 Toitures

Tout matériau présentant un aspect (nature, forme couleur) compatible avec l'environnement dans lequel s'insère la construction est admis.

Sont interdites les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse.

11.4 Clôtures

11.4.1 Dispositions générales

11.4.1.a Dans la zone UI et le secteur UIb

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur l'unité foncière, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures, notamment à proximité des accès ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, ne doivent pas créer de gêne pour la circulation, par exemple en diminuant la visibilité.

Les clôtures peuvent être pleines, à titre exceptionnel, qu'en cas de nécessité reconnue, tenant à la nature de l'activité, au caractère des constructions édifées ou à celui des lieux avoisinants.

Les clôtures en panneaux de béton pleins ou ajourés sont interdites sur rue.

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf impératif technique lié à la sécurité.

11.4.1.b Dans le seul secteur UIa,

Les clôtures sur voie en limite du domaine public doivent être constituées de grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, d'une hauteur maximum d'1,80 m et accompagnés de bosquets

Les clôtures en limite séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies vives d'une hauteur maximum de 2 mètres, sauf impératif technique lié à la sécurité,
- soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, sauf impératif technique lié à la sécurité et comportant ou non un mur bahut, éventuellement doublés de haies vives. Les haies discontinues sont admises.

Aux carrefours, il est exigé, sur une longueur de 10 mètres de part et d'autre de l'intersection des alignements, de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques pour ne pas réduire la visibilité

11.4.2 En sus des dispositions de l'article 11.4.1, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " le traitement des limites de l'urbanisation "

Le traitement des clôtures des constructions situées en limite de l'urbanisation doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

11.5 Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UI 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et

emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
 - pour les travaux portant sur les constructions existantes
- Toutefois, ces normes ne s'appliquent pas aux surfaces de plancher existantes,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière en vue de bâtir :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes ne créant pas de SDPC supplémentaire. Les places existantes avant travaux doivent être conservées ou reconstituées.

12.1.2 Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée** :

exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de SDPC, pour une construction de 80 m² de SDPC, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.3 Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement et avoir une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1 Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SDPC et une place par tranche supplémentaire de 30 m²

12.2.2 Constructions destinées au commerce

12.2.2.a Dans la zone UI et le secteur UIb

Il est exigé que soit réalisée, pour les constructions destinées au commerce de plus de 300 m² de surface de vente, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SDPC.

12.2.2.b Dans le seul secteur Ula

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente.

12.2.3 Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie

12.2.3.a Dans la zone UI et le seul secteur UIb

Il est exigé que soit réalisée au minimum des aires de stationnement suffisamment dimensionnées pour recevoir les véhicules de livraison et de services et les véhicules du personnel à raison d'une place par tranche de 80 m² de SDPC.

12.2.3.b Dans le seul secteur Ula

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de SDPC.

12.2.4 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

12.2.4.a Dans la zone UI et le seul secteur UIb

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par chambre.

12.2.4.b Dans le seul secteur Ula

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SDPC.

12.2.5 Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par logement.

12.3 Normes de stationnement pour les livraisons

Pour les livraisons des constructions destinées au commerce de plus de 300 m² de SDPC, au bureau ou à l'industrie : les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur de l'unité foncière et être dimensionnées en fonction des besoins du personnel et de l'exploitation.

12.4 Normes de stationnement pour les vélos

Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent : être prévus, selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés, et pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, être prévus, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.5 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

Article UI 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Espaces Boisés Classés

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130 -1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2 Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires, des raisons de sécurité avérées ou des raisons de perte d'ensoleillement significative d'une construction principale.

Au sein des **alignements d'arbres protégés** au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé.

Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

13.3 Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

13.4 Espaces libres et plantations

13.4.1 Dans la zone UI, à l'exclusion de ses secteurs

- 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Doivent être végétalisés et plantés d'arbres de haute tige et d'arbustes :

- les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement,
- les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation mixte (zones U1, U2, U3)

13.4.2 Dans le seul secteur U1a

13.4.2.a Dans les sous-secteurs "a" et "b" (sous-secteurs U1aa et U1ab), 10 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace paysager d'ornement. Ils doivent être situés en priorité en bordure des voies principales et des carrefours.

13.4.2.b Dans le sous-secteur "c" (sous-secteur U1ac), 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espace paysager d'ornement. Ils doivent être situés en priorité en bordure des voies principales et des carrefours.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de stationnement et si possible, agrémentées de plantations arbustives.

L'implantation des constructions doit tenir compte des plantations de valeur existantes. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

13.4.3 Dans le seul secteur U1b

- 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique :

- les abords de la RN10, réalisation d'un traitement - sur au moins 15m d'épaisseur - conciliant perception valorisée des activités et aménagement ouvert
- la limite sud-est de la zone (perceptible du RD 957), plantation dans une bande de 6 mètres de largeur d'une trame végétale constituant des haies brisevent composées d'arbres de haute tige animant un ensemble arbustif.

13.4.4 En sus des dispositions des articles 13.4.1 et 13.4.3, dispositions applicables dans le périmètre de les orientations d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir ", le traitement des limites de l'urbanisation " et " accompagner l'urbanisation de la ZI Sud "

Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article UI 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

14.1 Dans la zone UI et le seul secteur UIb

Non réglementé

14.2 Dans le seul secteur UIa

La surface de plancher constructible est fixée à 354 811 m²

Article UI 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

Article UI 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

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

Règlement de la zone 1AU

La **zone 1AU** est une zone à urbaniser, à court ou moyen terme, à vocation mixte couvrant une partie de la Plaine du Lubidet.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " la trame verte et bleue du Loir " et " secteur du Lubidet "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Vendôme.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques liés aux **phénomènes d'inondation**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations de la Vallée du Loir (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI figure en annexe du présent PLU.
 - l'**indice "i"**, représenté par un aplat bleu sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones inondables identifiées par le PPRI. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRI. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés aux **mouvements de terrains** (chutes de pierres et de blocs, effondrements de cavités naturelles ou d'origines anthropiques, glissements de terrain, coteaux, érosions de surface, ruissellement intense). Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Mouvement de terrain (PPRMT) approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRMT figure en annexe du présent PLU.
 - l'**indice "mt"**, représenté par un aplat beige sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones soumises aux

risques mouvement de terrain identifiées par le PPRMT. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRMT, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRMT. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

- par des risques liés au **phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**. Dans les secteurs concernés par ces risques, des dispositions constructives adaptées pour l'habitat individuel doivent être prises.
 - Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile (profondeur des fondations du bâti, distance et essence des plantations, etc.)
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et notamment de réaliser des études de sol pour prendre en compte, dans les mesures constructives, la nature du sol et la présence éventuelle de cavités.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Vendôme par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AU

Les constructions destinées à l'industrie,
Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
L'ouverture et l'exploitation de carrières
Les terrains de camping et de caravaning
Les parcs résidentiels de loisirs
Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AU

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, et le cas échéant, de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), **sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous forme d'une ou plusieurs d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie du périmètre de la zone :**

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions destinées au commerce, à condition que leur surface de vente de la construction soit inférieure à 300 m²
- Les constructions destinées à l'artisanat et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.2 En sus des dispositions des articles 2.1. et 2.2., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AU

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article 1AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un seul accès par unité foncière doit, de préférence, être créé.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. La distance de visibilité en sortie d'accès doit être garantie au débouché de l'accès (possibilité de pans coupés).

3.2 Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des unités foncières desservies par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionnée et conforme aux prescriptions des services compétents.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.3 En sus des dispositions des articles 3.1 et 3.2., dispositions applicables dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir " et " le Lubidet "

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur et notamment le règlement du service d'eau potable de la collectivité compétente.

Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce même pour des immeubles indépendants contigus.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

L'évacuation des eaux usées (vannes et ménagères) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux ou vers le milieu naturel (fossés, ruisseaux, rivière du Loir,...).

4.2.2 Assainissement des parcelles desservies par un réseau

4.2.2.a Réseau d'assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils sont protégés contre le reflux du réseau public.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente et sous réserve de l'obtention de l'accord de la collectivité compétente (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement).

4.2.2.b Réseau d'assainissement eaux pluviales

D'une manière générale, une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est envisageable, sous réserve de maîtriser leurs rejets dans le réseau. Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets dans le temps doivent être ainsi obligatoirement mises en œuvre sur l'unité foncière

Les débits de rejets doivent être établis pour se prémunir des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de 4 heures et de période de retour de 10 ans et doivent être justifiés, en outre, par des notes de calcul.

Pour les nouveaux projets ou les nouveaux raccordements portant sur une unité foncière :

- de plus de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 6 l./s./ha,
- de moins de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 3 l./s./ha

En cas de raccordement au réseau public, le débit à l'aval de l'opération d'ensemble ne doit pas être supérieur à :

- 6 l./s./ha pour une superficie d'opération supérieure à 0,5 ha
- et 3 l/s pour une superficie inférieure à 0,5 ha.

A cet effet, le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement met en place les ouvrages nécessaires au respect de cette prescription et tient en permanence à disposition de la collectivité les notes de calcul détaillées, les plans de récolement et toute donnée nécessaire concernant ces ouvrages.

Dans les zones devant faire l'objet d'un aménagement couvrant une superficie supérieure à 20 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 1 l./s./ha

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations service, etc.

4.2.2.c En sus des dispositions des articles 4.2.2.a à 4.2.2.b, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " le Lubidet "

La gestion des eaux pluviales doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

4.2.3 Assainissement des terrains non desservis par un réseau

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux réglementations en vigueur et notamment au zonage d'Assainissement de la collectivité compétente et au Règlement du service d'Assainissement Non Collectif de la Communauté du Pays de Vendôme.

Dans la mesure du possible, ce dispositif est conçu et implanté de façon à pouvoir faciliter le raccordement ultérieur des eaux usées vers le réseau public d'assainissement au cas où une extension du réseau serait ultérieurement réalisée.

4.3 Distribution en réseaux électriques et télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles comportant trois logements ou plus, un local en rez-de-chaussée, facilement accessible et suffisamment dimensionné, doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, doit être intégrée dans le projet la possibilité d'implanter une ou plusieurs aires dédiées à la collecte des déchets (pour y installer des bacs/ colonnes enterrées ou semi-enterrées) en vue d'éviter la collecte en porte à porte.

Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions

Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies et emprises publiques ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m lorsqu'elles sont à sens unique, supérieure à 8 m dans les autres cas. Elles ne doivent être placées à :

- 3,50 m minimum au-dessus du sol, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur,
- 4,50 m minimum au-dessus du sol, dans les autres cas.

Les auvents et marquises de 0,80 mètres de profondeur maximum par rapport à l'alignement peuvent être autorisés lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur.

Les boîtes aux lettres en saillie du domaine public sont interdites.

6.2 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou avec un retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

6.3 Dispositions particulières aux constructions à l'angle de deux voies

Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies, implantées à l'alignement, le pan coupé à l'angle peut être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

La lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.
Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses.
Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

L'**alignement** à prendre en compte est celui défini à l'article 6.1.

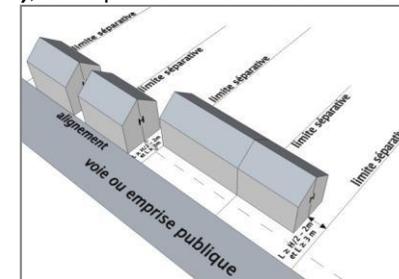
7.2 Dispositions générales

7.2.1 Dans la zone 1AU

Les constructions doivent être implantées :

sur les limites séparatives,

ou en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à **(H/2 - 2m)**, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.



7.2.2 En sus des dispositions de l'article 7.2.1, dispositions applicables dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir " et " le Lubidet "

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'aménagement relatifs aux percées visuelles et perspectives, définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

7.3 Dispositions particulières

7.3.1 Dispositions particulières pour les annexes

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur **H** inférieure ou égale à 3,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait **L**, au moins égal à 1 mètre.

7.3.2 Dispositions particulières pour les piscines

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

La lettre **L** représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété.

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

8.2 Dispositions générales

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance **L** au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus haut moins 2 mètres, **soit L ≥ (H/2 – 2 m)**.

8.3 Dispositions particulières pour les annexes

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur **H** inférieure ou égale à 3,5 mètres peuvent être implantées avec un retrait **L** par rapport aux autres constructions, au moins égal à 1 mètre.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2 Dispositions générales

La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder :

- **7 mètres** pour les toitures terrasses et les toitures dont la pente est inférieure ou égale à 35°,
- **10 mètres** dans les autres cas.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures, édifiés en retrait des limites séparatives, et ceux limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public doivent être traités comme une façade principale.

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

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces, à l'artisanat ou aux bureaux, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée

11.2 Ouvertures

La surface des ouvertures en toiture doit être proportionnée à celle de l'ensemble de la toiture.

Les ouvertures, par leurs formes et leurs dimensions, doivent être fonction des dimensions et de l'ordonnancement général propres au style de la construction.

11.3 Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures, notamment à proximité des accès ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, ne doivent pas créer de gêne pour la circulation, par exemple en diminuant la visibilité.

La hauteur des clôtures sur rue, y compris portails et pilastres, et des clôtures sur les limites séparatives est limitée à 2,0 m.

Dans le cas de clôtures constituées d'un muret ou d'un mur bahut surmonté de grilles, grillage ou autre dispositif à claire-voie, la hauteur maximale du muret ou mur bahut sera de 0,80 m.

Les murs pleins sont interdits en clôtures sur rue.

Les clôtures sur rue doivent être recouvertes d'un enduit d'une teinte analogue à celui du bâtiment principal.

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

11.4 Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article 1AU 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.

Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

- aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants...)
- et aux travaux sur les constructions existantes (réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,

Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière en vue de bâtir :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2 Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.

Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de SDPC, pour une construction de 80 m² de SDPC, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement.

12.1.2 Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son

fonctionnement et avoir une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisée **1,5 place de stationnement par logement**.

Toutefois, pour les constructions destinées aux publics spécifiques (de type résidences pour personnes âgées, établissements pour personnes en situation de handicap, etc.), il est exigé, au minimum 0,75 place par logement

Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2 Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDPC.

12.2.3 Constructions destinées aux commerces

Il n'est pas exigé de place de stationnement

12.2.4 Constructions destinées à l'artisanat

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SDPC.

12.2.5 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour trois chambres

12.3 Normes de stationnement pour les livraisons

Pour les livraisons des constructions destinées au commerce de plus de 300 m² de SDPC ou destinées au bureau, les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur de l'unité foncière et être dimensionnées en fonction des besoins du personnel et de l'exploitation.

12.4 Normes de stationnement pour les vélos

Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent :

- être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, -
- être suffisamment dimensionnés,
- et pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, être prévus, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.5 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Espaces Boisés Classés

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130 -1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2 Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Au sein des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé.

Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

13.3 Espaces libres et plantations

13.3.1 Dispositions générales

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent recevoir un traitement paysager et être plantées au minimum d'un arbre ou d'une plantation arbustive pour 4 places de stationnement.

13.3.2 En sus des dispositions de l'article 13.3.1, dispositions applicables dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation “ la trame verte et bleue du Loir , “ le traitement des limites de l'urbanisation “ et “ le Lubidet “

Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AU 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Règlement de la zone 1AUI

La **zone 1AUI** est une zone à urbaniser, à court ou moyen terme, dédiée aux activités économiques, qui couvre les espaces situés dans la continuité de la Zone Industrielle Sud.

Sur les périmètres faisant l'objet des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) " la trame verte et bleue du Loir "**, " **le traitement des limites de l'urbanisation "** et " **Accompagner l'urbanisation de la ZI Sud "**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Vendôme.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques liés aux **phénomènes d'inondation**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations de la Vallée du Loir (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI figure en annexe du présent PLU.
 - l'**indice "i"**, représenté par un aplat bleu sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones inondables identifiées par le PPRI. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRI. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés aux **mouvements de terrains** (chutes de pierres et de blocs, effondrements de cavités naturelles ou d'origines anthropiques, glissements de terrain, coteaux, érosions de surface, ruissellement intense). Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Mouvement de terrain (PPRMT) approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRMT figure en annexe du présent PLU.

- l'**indice "mt"**, représenté par un aplat beige sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones soumises aux risques mouvement de terrain identifiées par le PPRMT. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRMT, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRMT. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés au **phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**. Dans les secteurs concernés par ces risques, des dispositions constructives adaptées pour l'habitat individuel doivent être prises.
 - Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile (profondeur des fondations du bâti, distance et essence des plantations, etc.)
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et notamment de réaliser des études de sol pour prendre en compte, dans les mesures constructives, la nature du sol et la présence éventuelle de cavités.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Vendôme par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article 1AUI 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUI

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

Article 1AUI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUI

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, et le cas échéant, de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), **sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous forme d'une ou plusieurs d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie du périmètre de la zone :**

- Les constructions destinées aux bureaux, les entrepôts,
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles, par leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures existantes sans remettre en cause le fonctionnement ou les capacités de celles-ci, ni porter atteinte à la sécurité publique,
 - et qu'elles soient compatibles avec les milieux environnant et permettant d'éviter les pollutions, nuisances et dangers non maîtrisables,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction d'une construction ou installation autorisée sur la zone,

2.2 En sus des dispositions de l'article 2.1., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUI

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article 1AUI 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Ils doivent 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.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Un seul accès par unité foncière doit, de préférence, être créé.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. La distance de visibilité en sortie d'accès doit être garantie au débouché de l'accès (possibilité de pans coupés).

Aucun nouvel accès n'est admis sur la RN10

3.2 Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des unités foncières desservies par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur inférieure à 50 mètres, doivent comporter, dans le cas d'une opération d'ensemble, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement, suffisamment dimensionnée et conforme aux prescriptions des services compétents.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.3 En sus des dispositions des articles 3.1 et 3.2., dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir "

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article 1AUI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur et notamment le règlement du service d'eau potable de la collectivité compétente.

Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce même pour des immeubles indépendants contigus.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

L'évacuation des eaux usées (vannes et ménagères) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux ou vers le milieu naturel (fossés, ruisseaux, rivière du Loir,...).

4.2.2 Assainissement des terrains desservis par un réseau

4.2.2.a Réseau d'assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils sont protégés contre le reflux du réseau public.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente et sous réserve de l'obtention de l'accord de la collectivité compétente (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement).

4.2.2.b Réseau d'assainissement eaux pluviales

D'une manière générale, une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est envisageable, sous réserve de maîtriser leurs rejets dans le réseau. Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets dans le temps doivent être ainsi obligatoirement mises en œuvre sur l'unité foncière.

Les débits de rejets doivent être établis pour se prémunir des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de 4 heures et de période de retour de 10 ans et doivent être justifiés, en outre, par des notes de calcul.

Pour les nouveaux projets ou les nouveaux raccordements portant sur une unité foncière :

- de plus de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 6 l./s./ha,
- de moins de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 3 l./s./ha

En cas de raccordement au réseau public, le débit à l'aval de l'opération d'ensemble ne doit pas être supérieur à :

- 6 l./s./ha pour une superficie d'opération supérieure à 0,5 ha
- et 3 l/s pour une superficie inférieure à 0,5 ha.

A cet effet, le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement met en place les ouvrages nécessaires au respect de cette prescription et tient en permanence à disposition de la collectivité les notes de calcul détaillées, les plans de récolement et toute donnée nécessaire concernant ces ouvrages.

Dans les zones devant faire l'objet d'un aménagement couvrant une superficie supérieure à 20 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 1 l./s./ha

Le raccordement est établi conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du service Assainissement de la collectivité compétente.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations service, etc.

4.2.2.c En sus des dispositions des articles 4.2.2.a à 4.2.2.b, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " accompagner l'urbanisation de la ZI Sud "

La gestion des eaux pluviales doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

4.3 Distribution en réseaux électriques et télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 Collecte des déchets

Un emplacement suffisamment dimensionné pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif (en fonction de la nature de l'activité, etc.) doit être prévu pour toute nouvelle construction principale.

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, doit être intégrée dans le projet la possibilité d'implanter une ou plusieurs aires dédiées à la collecte des déchets (pour y installer des bacs/ colonnes enterrées ou semi-enterrées) en vue d'éviter la collecte en porte à porte.

Article 1AUI 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AUI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions

Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies et emprises publiques ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m lorsqu'elles sont à sens unique, supérieure à 8 m dans les autres cas. Elles ne doivent être placées à :

- 3,50 m minimum au-dessus du sol, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur,
- 4,50 m minimum au-dessus du sol, dans les autres cas.

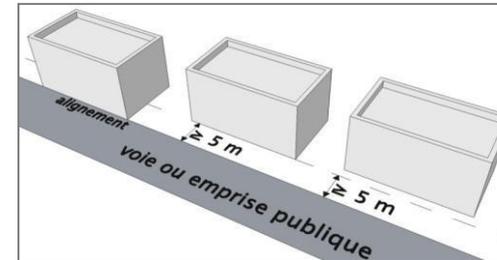
Les auvents et marquises de 0,80 mètres de profondeur maximum par rapport à l'alignement peuvent être autorisés lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur.

Les boîtes aux lettres en saillie du domaine public sont interdites.

6.2 Implantation des constructions par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies,
- ou avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.



6.3 Dispositions particulières aux constructions à l'angle de deux voies

Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies, implantées à l'alignement, le pan coupé à l'angle peut être imposé pour des raisons de sécurité routière.

Article 1AUI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définitions

La lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.

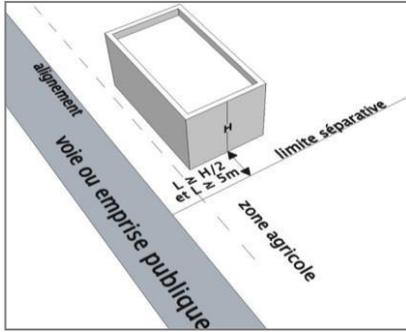
Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Principes d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant la zone agricole

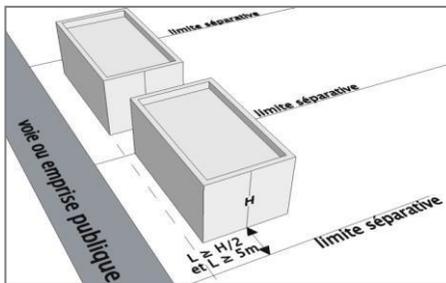
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à **H/2**, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.



7.2.2 Principes d'implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives, si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- ou en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de retrait L , par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égale à $H/2$, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.



7.2.3 En sus des dispositions de 7.2.2.a, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " accompagner l'urbanisation de la ZI Sud "

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'aménagement définis par l'orientation

d'aménagement et de programmation, et notamment le principe relatif à la préservation d'un espace tampon en limite sud.

7.3 En sus des dispositions de l'article 7.2, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir "

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'aménagement relatifs aux percées visuelles et perspectives, définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article 1AU1 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU1 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU1 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

La lettre H représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur H est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
- les éléments techniques ou contraintes techniques liés à la nature de l'activité envisagée ou à la destination de l'ouvrage concerné,
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

Les terrains affectés par une servitude d'utilité publique, telle qu'un surplomb de lignes électriques, restent soumis aux limites de hauteur plus restrictives qui peuvent être imposées par la servitude.

10.2 Dispositions générales

La hauteur H des constructions ne doit pas excéder **16 mètres**.

Article 1AUI 11 – Aspect extérieur

11.1 Principe général

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Volumes et façades

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural doit être recherchée.

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés.

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

La nature des matériaux utilisés en façade ou en couverture ne doit pas être de nature à provoquer des éclats ou reflets susceptibles de constituer une gêne pour les habitants des zones voisines ou les usagers des voies de circulation.

11.3 Toitures

Tout matériau présentant un aspect (nature, forme couleur) compatible avec l'environnement dans lequel s'insère la construction est admis.

Sont interdites les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse.

11.4 Clôtures

11.4.1 Dispositions générales

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur l'unité foncière, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures, notamment à proximité des accès ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, ne doivent pas créer de gêne pour la circulation, par exemple en diminuant la visibilité.

Les clôtures peuvent être pleines, à titre exceptionnel, qu'en cas de nécessité reconnue, tenant à la nature de l'activité, au caractère des constructions édifées ou à celui des lieux avoisinants.

Les clôtures en panneaux de béton pleins ou ajourés sont interdites sur rue.

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf impératif technique lié à la sécurité.

11.4.2 En sus des dispositions de l'article 11.4.1, dispositions applicables dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation “ le traitement des limites de l'urbanisation “

Le traitement des clôtures des constructions situées en limite de l'urbanisation doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

11.5 Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article 1AUI 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions principales,
 - pour les travaux portant sur les constructions existantes
- Toutefois, ces normes ne s'appliquent pas aux surfaces de plancher existantes,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière en vue de bâtir :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables aux réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations des constructions existantes ne créant pas de SDPC supplémentaire. Les places existantes avant travaux doivent être conservées ou reconstituées.

12.1.2 Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface hors œuvre nette (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière entamée**.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.3 Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement et avoir une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1 Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SDPC.

12.2.2 Constructions destinées au commerce

Il est exigé que soit réalisée, pour les constructions destinées au commerce de plus de 300 m² de surface de vente, au minimum, **1 place** de stationnement par tranche de 50 m² de SDPC.

12.2.3 Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts

Il est exigé que soit réalisée au minimum des aires de stationnement suffisamment dimensionnées pour recevoir les véhicules de livraison et de services et les véhicules du personnel, à raison d'une place par tranche de 80 m² de SDPC.

12.2.4 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1 place** de stationnement par chambre.

12.2.5 Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **une place de stationnement par logement**.

12.3 Normes de stationnement pour les livraisons

Pour les livraisons des constructions destinées au commerce de plus de 300 m² de SDPC au bureau ou à l'industrie : les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur de l'unité foncière et être dimensionnées en fonction des besoins du personnel et de l'exploitation.

12.4 Normes de stationnement pour les vélos

Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent :

- être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés,
- et pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, être prévus, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.5 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

Article 1AUI 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Espaces Boisés Classés

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130 -1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2 Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Les **haies** identifiées doivent être maintenues : leur abattage et la réduction de leur superficie sont interdits

Toutefois, lorsqu'il est justifié par des raisons phytosanitaires, l'abattage de la haie est admis à condition qu'elle soit replantée avec des essences locales.

13.3 Principe général sur le traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

13.4 Espaces libres et plantations

13.4.1 Dispositions générales

20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.

Doivent être végétalisés et plantés d'arbres de haute tige et d'arbustes :

- les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement,
- les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant la zone agricole.

13.4.2 En sus des dispositions de l'article 13.4.1, dispositions applicables dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation " la trame verte et bleue du Loir ", " le traitement

des limites de l'urbanisation “ et“ accompagner l'urbanisation de la ZI Sud “

Le traitement des espaces libres et plantations doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AUI 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article 1AUI 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

Article 1AUI 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique

**TITRE IV- DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Règlement de la zone A

La **zone A** correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend **quatre secteurs** :

- le **secteur Ae** destiné aux équipements, notamment à l'aire d'accueil des gens du voyage et à l'aire de grand passage, situés au sein des espaces agricoles,
- le **secteur Ah**, dédié aux habitations isolées dans les espaces agricoles,
- le **secteur Ap**, spécifique aux secteurs identifiés en raison de leur sensibilité paysagère,
- le **secteur Ap**, spécifique aux secteurs identifiés en raison de leur sensibilité paysagère, qui comprend un **secteur Apv** de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dédié à la valorisation du patrimoine viticole.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Vendôme.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques liés aux **phénomènes d'inondation**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations de la Vallée du Loir (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI figure en annexe du présent PLU.
 - l'**indice "i"**, représenté par un aplat bleu sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones inondables identifiées par le PPRI. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRI. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés aux **mouvements de terrains** (chutes de pierres et de blocs, effondrements de cavités naturelles ou d'origines anthropiques, glissements de terrain, coteaux, érosions de surface, ruissellement intense). Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Mouvement de terrain (PPRMT)

approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRMT figure en annexe du présent PLU.

- l'**indice "mt"**, représenté par un aplat beige sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones soumises aux risques mouvement de terrain identifiées par le PPRMT. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRMT, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRMT. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés au **phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**. Dans les secteurs concernés par ces risques, des dispositions constructives adaptées pour l'habitat individuel doivent être prises.
 - Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile (profondeur des fondations du bâti, distance et essence des plantations, etc.)
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et notamment de réaliser des études de sol pour prendre en compte, dans les mesures constructives, la nature du sol et la présence éventuelle de cavités.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Vendôme par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article A 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone A

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone A et ses secteurs

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone A et le seul secteur Ah,

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable, liés à une construction nécessaire à l'exploitation agricole
- Les panneaux photovoltaïques doivent toutefois être implantés en toiture, sauf en cas d'impossibilité technique (charpente ou orientation du bâtiment inadaptés, etc.), où une implantation au sol est admise dans la limite de 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment qu'ils alimentent.

2.3 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Ae

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'accueil des gens du voyage, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

2.4 En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Ah

A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 50 cm d'épaisseur,
- le changement de destination des constructions existantes vers les destinations de bureaux et/ou d'hébergement hôtelier,
- les extensions et surélévations des constructions ou les créations d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante. Les annexes seront implantées en totalité à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation,
- les abris de jardins, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par terrain et à condition que ce soit des constructions légères, sous réserve qu'ils soient implantés à moins de 10 mètres de la construction principale,
- les dispositifs de production d'énergie renouvelable, liés à une construction existante,

2.5 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Ap

A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et qu'ils ne compromettent pas les perspectives paysagères :

- les extensions et surélévations des constructions, qui à l'exception du secteur Apv, sont limitées à 15 % de l'emprise au sol existante,
- les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, qui à l'exception du secteur Apv, sont limitées à 3,5 m au point le plus haut de la construction et dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dans le seul secteur Apv, les limites de hauteur sont portées à 7 mètres au sommet de l'acrotère et 10 mètres au faitage. Dans ce seul secteur Apv, l'emprise au sol totale des constructions (extensions, surélévations, nouvelles constructions...) ne doit pas excéder 15 % de la superficie du secteur en question.

2.6 En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le cas des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme :

- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés vers l'habitation, et/ou les bureaux et/ou l'hébergement hôtelier, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole,
- les extensions et surélévations des constructions ou les créations d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante. Les annexes seront implantées en totalité à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation,

Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un seul accès par unité foncière doit, de préférence, être créé.

Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. La distance de visibilité en sortie d'accès doit être garantie au débouché de l'accès (possibilité de pans coupés).

Aucun nouvel accès n'est admis sur la RN10

3.2 Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur et notamment le règlement du service d'eau potable de la collectivité compétente.

Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce même pour des immeubles indépendants contigus.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

L'évacuation des eaux usées (vannes et ménagères) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux ou vers le milieu naturel (fossés, ruisseaux, rivière du Loir,...).

4.2.2 Assainissement des terrains desservis par un réseau

4.2.2.a Réseau d'assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils sont protégés contre le reflux du réseau public.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente et sous réserve de l'obtention de l'accord de la collectivité compétente (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement).

4.2.2.b Réseau d'assainissement eaux pluviales

D'une manière générale, une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est envisageable, sous réserve de maîtriser leurs rejets dans le réseau. Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets dans le temps doivent être ainsi obligatoirement mises en œuvre sur l'unité foncière.

Les débits de rejets doivent être établis pour se prémunir des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de 4 heures et de période de retour de 10 ans et doivent être justifiés, en outre, par des notes de calcul.

Pour les nouveaux projets ou les nouveaux raccordements portant sur une unité foncière :

- de plus de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 6 l./s./ha,

- de moins de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 3 l./s./ha

Le raccordement est établi conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du service Assainissement de la collectivité compétente.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations service, etc.

4.2.3 Assainissement des terrains non desservis par un réseau

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux réglementations en vigueur et notamment au zonage d'Assainissement et au Règlement du service d'Assainissement Non Collectif de la collectivité compétente.

Dans la mesure du possible, ce dispositif est conçu et implanté de façon à pouvoir faciliter le raccordement ultérieur des eaux usées vers le réseau public d'assainissement au cas où une extension du réseau serait ultérieurement réalisée.

4.3 Distribution en réseaux électriques et télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 Collecte des déchets

Un emplacement suffisamment dimensionné pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif (en fonction de la nature de l'activité, etc.) doit être prévu pour toute nouvelle construction principale destinée à l'habitation.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions

Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

Le **retrait**, lorsqu'il est admis ou imposé, doit être compté :
depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
jusqu'au(x) point(s) de l'alignement le plus rapproché.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies et emprises publiques ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m lorsqu'elles sont à sens unique, supérieure à 8 m dans les autres cas. Elles ne doivent être placées à :

- 3,50 m minimum au-dessus du sol, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur,
- 4,50 m minimum au-dessus du sol, dans les autres cas.

Les auvents et marquises de 0,80 mètres de profondeur maximum par rapport à l'alignement peuvent être autorisés lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur.

Les boîtes aux lettres en saillie du domaine public sont interdites.

6.2 Implantation des constructions par rapport à la RN10 (application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 75 mètres minimum de l'axe de la RN 10.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

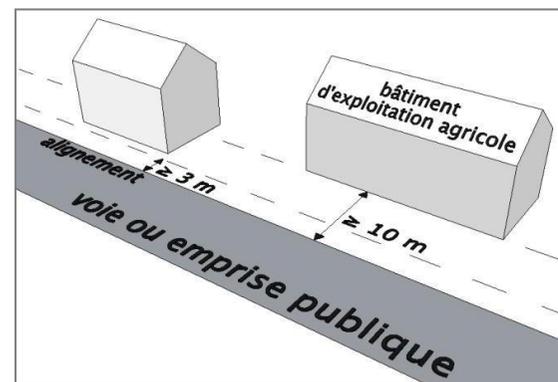
- aux bâtiments d'exploitation agricole, qui doivent être implantés avec un retrait de 35 mètres minimum de l'axe de la RN10
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et aux réseaux d'intérêt public, qui doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum de l'alignement de la RN10

6.3 Implantation des constructions par rapport aux autres voies

6.3.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

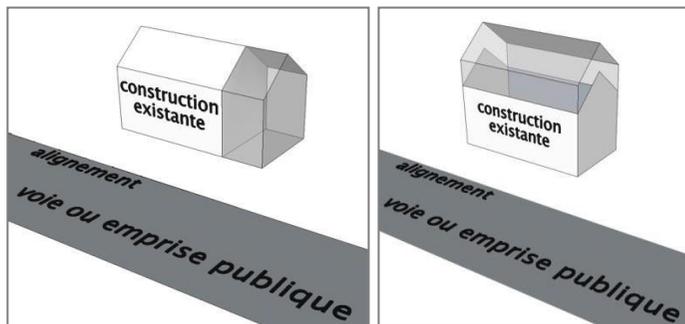
- de 10 mètres minimum de l'alignement pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- de 3 mètres minimum de l'alignement dans les autres cas.



6.3.2 Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.3.1

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 6.3.1,
- ou avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.



6.3.3 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Une implantation différente de celle autorisée aux articles A 6.3.1. et A 6.3.2. est admise, pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, dans la limite de 30 cm, pour celles implantées à l'alignement et dans la limite de 50 cm, pour celles implantées en retrait de l'alignement.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

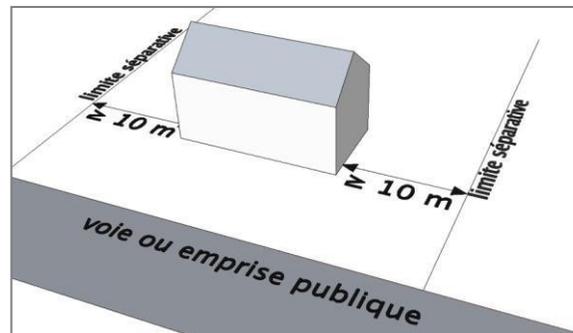
7.1 Définitions

La lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.

Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

7.2 Dispositions générales

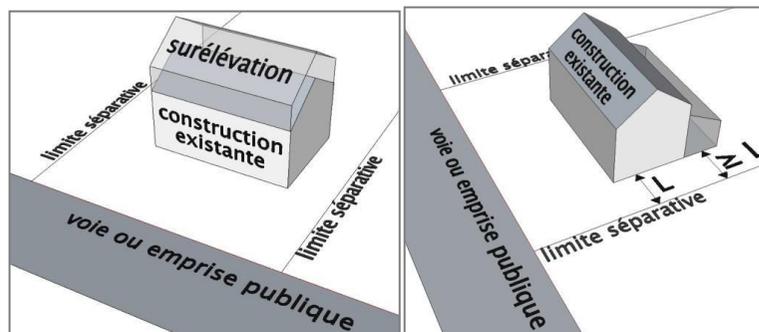
Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum des limites séparatives.



7.3 Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 7.2

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2. doivent être implantées :

- dans le respect des dispositions de l'article 7.2.
- ou avec une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.



7.4 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles A 7.2. et A 7.3, dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

7.5 Dispositions spécifiques aux constructions nouvelles en bordure du Loir

Les constructions nouvelles sont interdites en surplomb sur le Loir à l'exception des balcons sous réserve qu'ils n'excèdent pas 1 mètre en surplomb sur le Loir.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 – Emprise au sol

9.1 Dans la zone A à l'exclusion de ses secteurs

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

9.2 Dans le seul secteur Ae

9.2.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2.2 Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les travaux (améliorations, surélévations et changements de destination, etc.) sur les constructions existantes non conformes à l'article 9.2.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

9.3 Dans le seul secteur Ah

- l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 15 m² par terrain.

9.4 Dans le seul secteur Ap

9.4.1 Dans le secteur Ap à l'exception du sous-secteur Apv

- l'emprise au sol des extensions et surélévations des constructions est limitée à 15 % de l'emprise au sol existante.
- l'emprise au sol des nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15 m² par unité foncière.

9.4.2 Dans le sous-secteur Apv

- l'emprise au sol totale des constructions (extensions, surélévations, nouvelles constructions...) est limitée à 15 % de la superficie du secteur en question.

9.5 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Une emprise au sol supérieure à celle prescrite par les dispositions à l'article 9.2., est admise pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, dans la limite de 50 cm d'épaisseur.

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

La lettre **H** représente la hauteur au faîtage, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap

La hauteur **H** des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder **12 mètres**.

La hauteur **H** des autres constructions ne doit pas excéder **7 mètres** au sommet de l'acrotère, et **10 mètres** au faîtage.

10.2.2 Dans le seul secteur Ap

10.2.2.a dans le secteur Ap à l'exception du sous-secteur Apv

La hauteur H des nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder **3,5 mètres** au point le plus haut de la construction.

10.2.2.b dans le sous-secteur Apv

La hauteur H des nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 7 mètres au sommet de l'acrotère et 10 mètres au faitage.

10.3 Dispositions particulières

10.3.1 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

Article A 11 – Aspect extérieur

11.1 Dans la zone A et ses secteurs, à l'exclusion du secteur Ah

11.1.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux

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

Les couvertures, matériaux apparents, enduits de façade et peintures extérieures doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les enduits blancs sont interdits.

11.1.2 Clôtures

11.1.2.a Clôtures agricoles

Non réglementé

11.1.2.b Autres clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures, notamment à proximité des accès ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, ne doivent pas créer de gêne pour la circulation, par exemple en diminuant la visibilité.

Les clôtures doivent être simples.

11.1.3 En sus des dispositions des articles 11.1 et 11.2., dans le seul secteur Ap et Apv

Les constructions doivent respecter l'architecture locale traditionnelle (volumétrie, matériaux, forme des toitures, etc.) et s'intégrer de façon harmonieuse dans leur environnement.

11.2 Dans les seuls secteurs Ah et Ap

11.2.1 Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures, édifiés en retrait des limites séparatives, et ceux limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public doivent être végétalisés ou être traités comme une façade principale.

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

11.2.2 Ouvertures

La surface des ouvertures en toiture doit être proportionnée à celle de l'ensemble de la toiture.

Les ouvertures, par leurs formes et leurs dimensions, doivent être fonction des dimensions et de l'ordonnancement général propres au style de la construction.

11.2.3 Travaux sur les constructions existantes

Tout projet doit être conçu, dans sa totalité, en fonction de la composition de la construction existante et de la typologie de ce bâti.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

11.2.4 Clôtures

11.2.4.a Clôtures agricoles

Non réglementé

11.2.4.b Autres clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures, notamment à proximité des accès ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, ne doivent pas créer de gêne pour la circulation, par exemple en diminuant la visibilité.

Les clôtures sur rue doivent être recouvertes d'un enduit d'une teinte analogue à celui du bâtiment principal.

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

11.3 Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.4 En sus des dispositions des articles 11.1 à 11.3, dispositions applicables aux bâtiments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme doivent respecter les caractéristiques et mesures de mise en valeur définies par la fiche s'y reportant, figurant en annexe du présent règlement,

Article A 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.

Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

- aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants...)
- et aux travaux sur les constructions existantes (réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,

Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière en vue de bâtir :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2 Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement et avoir une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1,5 place de stationnement par logement**.

Toutefois, pour les constructions destinées aux publics spécifiques (de type résidences pour personnes âgées, établissements pour personnes en situation de handicap, etc.), il est exigé, au minimum 0,75 place par logement

12.2.2 Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDPC.

12.2.3 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 chambres.

12.2.4 Autres constructions

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction

12.3 Normes de stationnement pour les vélos

Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent : être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés, et pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, être prévus, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.4 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

Article A 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Espaces Boisés Classés

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130 -1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2 Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Les **haies** identifiées doivent être maintenues : leur abattage et la réduction de leur superficie sont interdits

Toutefois, lorsqu'il est justifié par des raisons phytosanitaires, l'abattage de la haie est admis à condition qu'elle soit replantée avec des essences locales.

13.3 Principe général sur le traitement des espaces libres

Les abords des constructions nouvelles doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Article A 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

Non réglementé

**TITRE V - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

Règlement de la zone N

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend **trois secteurs** :

- le **secteur Ne**, dédié aux équipements et campings situés dans les espaces naturels,
- le **secteur Nh**, dédié aux habitations isolées dans les espaces naturels,
- le **secteur Nj**, dédié aux secteurs de jardins

Au sein du secteur Ne, est créé un sous-zonage Nes dédié aux aménagements d'aires de stationnement et à leurs travaux connexes.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Vendôme.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques liés aux **phénomènes d'inondation**. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations de la Vallée du Loir (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRI figure en annexe du présent PLU.
 - l'**indice "i"**, représenté par un aplat bleu sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones inondables identifiées par le PPRI. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRI. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- par des risques liés aux **mouvements de terrains** (chutes de pierres et de blocs, effondrements de cavités naturelles ou d'origines anthropiques, glissements de terrain, coteaux, érosions de surface, ruissellement intense). Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Mouvement de terrain (PPRMT) approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2004, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Le PPRMT figure en annexe du présent PLU.
 - l'**indice "mt"**, représenté par un aplat beige sur le plan de zonage, correspond à l'enveloppe des zones soumises aux

risques mouvement de terrain identifiées par le PPRMT. Lorsqu'une unité foncière est située dans l'une des zones du PPRMT, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU, augmentées des prescriptions de la zone du PPRMT. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

- par des risques liés au **phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**. Dans les secteurs concernés par ces risques, des dispositions constructives adaptées pour l'habitat individuel doivent être prises.
 - Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile (profondeur des fondations du bâti, distance et essence des plantations, etc.)
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité très faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et notamment de réaliser des études de sol pour prendre en compte, dans les mesures constructives, la nature du sol et la présence éventuelle de cavités.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Vendôme par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone N

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article N 2.

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.5,

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N et ses secteurs

- Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Ne

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

Les terrains de camping et de caravaning, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

En outre, au sein du seul sous-zonage Nes, sont également admises les aires de stationnement.

2.3 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Nh

A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de surface de plancher,
- les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 50 cm d'épaisseur,
- le changement de destination des constructions existantes vers les destinations de bureaux et/ou d'hébergement hôtelier,
- les extensions et surélévations des constructions dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements,
- les abris de jardins, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par unité foncière et à condition que ce soit des constructions légères, sous réserve qu'ils soient implantés à moins de 10 mètres de la construction principale,

2.4 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Nj

Les abris de jardins, dans la limite de 15 m² de surface de plancher par parcelle cultivée ou par unité foncière et à condition qu'il s'agisse de constructions légères

2.5 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123 -1-5.7° du code de l'urbanisme

Les annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 15 m² d'emprise au sol,

2.6 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans un périmètre de 3 mètres de rayon autour des arbres remarquables, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Tous travaux de terrassement, dans un périmètre de 6 mètres de diamètre autour des arbres remarquables,

Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages. Ils doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un seul accès par unité foncière doit, de préférence, être créé.

Les accès doivent être le plus éloigné possible des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. La distance de visibilité en sortie d'accès doit être garantie au débouché de l'accès (possibilité de pans coupés).

Aucun nouvel accès n'est admis sur la RN10

3.2 Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un réseau de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur et notamment le règlement du service d'eau potable de la collectivité compétente.

Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce même pour des immeubles indépendants contigus.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

L'évacuation des eaux usées (vannes et ménagères) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux ou vers le milieu naturel (fossés, ruisseaux, rivière du Loir,...).

4.2.2 Assainissement des terrains desservis par un réseau

4.2.2.a Réseau d'assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public. Un branchement ne peut desservir qu'un seul immeuble, et ce, même pour des immeubles contigus.

Les réseaux privatifs sont notamment conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées. Ils sont protégés contre le reflux du réseau public.

L'évacuation des effluents provenant de constructions autres que celles destinées à l'habitation peut être admise au réseau d'assainissement sous réserve d'un traitement approprié tel que défini au Règlement du Service Assainissement de la collectivité compétente et sous réserve de l'obtention

de l'accord de la collectivité compétente (arrêté d'autorisation ou convention spéciale de déversement).

4.2.2.b Réseau d'assainissement eaux pluviales

D'une manière générale, une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est envisageable, sous réserve de maîtriser leurs rejets dans le réseau. Toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les rejets dans le temps doivent être ainsi obligatoirement mises en œuvre sur l'unité foncière.

Les débits de rejets doivent être établis pour se prémunir des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de 4 heures et de période de retour de 10 ans et doivent être justifiés, en outre, par des notes de calcul.

Pour les nouveaux projets ou les nouveaux raccordements portant sur une unité foncière :

- de plus de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 6 l./s./ha,
- de moins de 0,5 ha, les rejets ne doivent pas dépasser 3 l./s./ha

Le raccordement est établi conformément aux réglementations en vigueur, et notamment au Règlement du service Assainissement de la collectivité compétente.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations service,

4.2.3 Assainissement des terrains non desservis par un réseau

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux réglementations en vigueur et notamment au zonage d'Assainissement et au règlement du service d'Assainissement Non Collectif de la collectivité compétente.

Dans la mesure du possible, ce dispositif est conçu et implanté de façon à pouvoir faciliter le raccordement ultérieur des eaux usées vers le réseau

public d'assainissement au cas où une extension du réseau serait ultérieurement réalisée.

4.3 Distribution en réseaux électriques et télécommunications

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4.4 Collecte des déchets

Un emplacement suffisamment dimensionné pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif (en fonction de la nature de l'activité, etc.) doit être prévu pour toute nouvelle construction principale.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Définitions

Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne : la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine, et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

Le **retrait**, lorsqu'il est admis ou imposé, doit être compté : depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, jusqu'au(x) point(s) de l'alignement le plus rapproché.

Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies et emprises publiques ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m lorsqu'elles sont à sens unique, supérieure à 8 m dans les autres cas. Elles ne doivent être placées à :

- 3,50 m minimum au-dessus du sol, lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur,
- 4,50 m minimum au-dessus du sol, dans les autres cas.

Les auvents et marquises de 0,80 mètres de profondeur maximum par rapport à l'alignement peuvent être autorisés lorsqu'il existe devant la façade un trottoir d'au moins 2 mètres de largeur.

Les boîtes aux lettres en saillie du domaine public sont interdites.

6.2 Implantation des constructions par rapport à la RN10 (application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 75 mètres minimum de l'axe de la RN 10

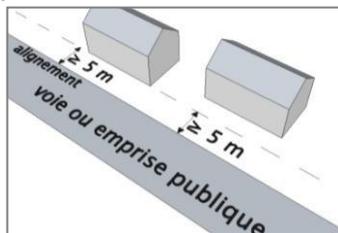
Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments d'exploitation agricole, qui doivent être implantés avec un retrait de 35 mètres minimum de l'axe de la RN10
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et aux réseaux d'intérêt public, qui doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètre minimum de l'alignement de la RN10

6.3 Implantation des constructions par rapport aux autres voies

6.3.1 Dispositions générales

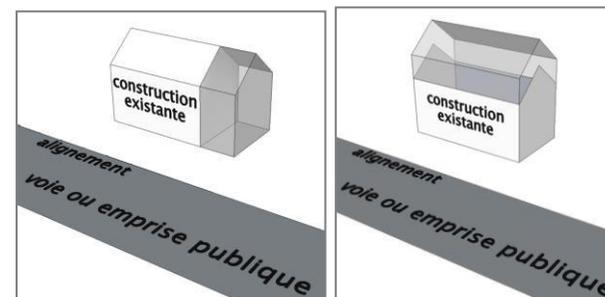
Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.



6.3.2 Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 6.3.1

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.3.1. doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 6.3.1
- ou avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.



6.3.3 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Une implantation différente de celle autorisée aux articles N 6.3.1. et N 6.3.2. est admise, pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, dans la limite de 30 cm, pour celles implantées à l'alignement et dans la limite de 50 cm, pour celles implantées en retrait de l'alignement.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

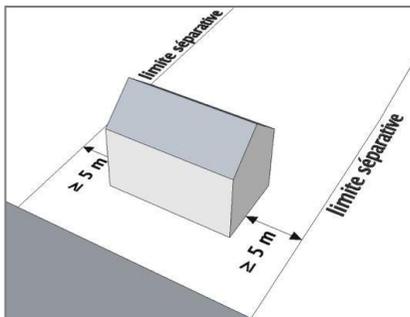
7.1 Définitions

La lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.

Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

7.2 Dispositions générales

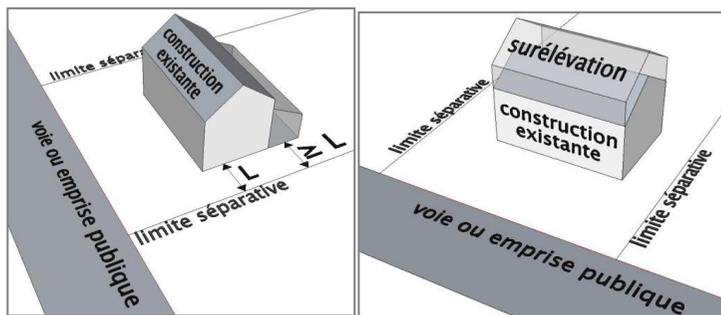
Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.



7.3 Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2.

Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 7.2. doivent être implantées :

- dans le respect des dispositions de l'article 7.2.
- ou avec une distance de retrait **L**, par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.



7.4 Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles N.7.2. et N.7.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

7.5 Dispositions spécifiques aux constructions nouvelles en bordure du Loir

Les constructions nouvelles sont interdites en surplomb sur le Loir à l'exception des balcons sous réserve qu'ils n'excèdent pas 1 mètre en surplomb sur le Loir.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 – Emprise au sol

9.1 Dans la zone N et ses secteurs, à l'exclusion du secteur Ne

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

9.2 Dans le seul secteur Ne

9.2.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2.2 Dispositions particulières

Les travaux (améliorations, surélévations, etc.) sur les constructions existantes non conformes à l'article N 9.2.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

La lettre **H** représente la hauteur au faîtière, pour les toitures à pente ou au sommet de l'acrotère de la construction à édifier, pour les toitures terrasses. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur **H** est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.,
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone N,

La hauteur H des constructions ne doit pas excéder **7 mètres** au sommet de l'acrotère, et **10 mètres** au faitage.

10.3 Dispositions particulières

10.3.1 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

Article N 11 – Aspect extérieur

11.1 Dans la zone N et ses secteurs, à l'exclusion du secteur Nh

11.1.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux

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

Les couvertures, matériaux apparents, enduits de façade et peintures extérieures doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les enduits blancs sont interdits.

11.1.2 Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la

construction principale édifée sur l'unité foncière, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures, notamment à proximité des accès ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, ne doivent pas créer de gêne pour la circulation, par exemple en diminuant la visibilité.

Les clôtures doivent être simples.

11.2 Dans le seul secteur Nh

11.2.1 Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures, édifés en retrait des limites séparatives, et ceux limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public doivent être végétalisés ou être traités comme une façade principale.

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

11.3 Ouvertures

La surface des ouvertures en toiture doit être proportionnée à celle de l'ensemble de la toiture.

Les ouvertures, par leurs formes et leurs dimensions, doivent être fonction des dimensions et de l'ordonnancement général propres au style de la construction.

11.3.1 Travaux sur les constructions existantes

Tout projet doit être conçu, dans sa totalité, en fonction de la composition de la construction existante et de la typologie de ce bâti.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

11.3.2 Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

Les clôtures, notamment à proximité des accès ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, ne doivent pas créer de gêne pour la circulation, par exemple en diminuant la visibilité.

Les clôtures sur rue doivent être recouvertes d'un enduit d'une teinte analogue à celui du bâtiment principal.

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

11.4 Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Cette disposition n'est pas applicable, dans le cas de constructions existantes, aux dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

11.5 En sus des dispositions des articles 11.1 à 11.4, dispositions applicables aux bâtiments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme doivent respecter les caractéristiques et mesures de mise en valeur définies par la fiche s'y reportant, figurant en annexe du présent règlement

Article N 12 – Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.

Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

- aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants...)
- et aux travaux sur les constructions existantes (réhabilitations, restructurations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,

Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

En cas de division foncière en vue de bâtir :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2 Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles, respecter les normes en vigueur et être suffisamment dimensionnées en fonction de la typologie du bâtiment et de son fonctionnement et avoir une superficie minimum de 25 m², accès compris, par place.

12.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

12.2.1 Constructions destinées à l'habitation

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1,5 place de stationnement par logement**.

Toutefois, pour les constructions destinées aux publics spécifiques (de type résidences pour personnes âgées, établissements pour personnes en situation de handicap, etc.), il est exigé, au minimum 0,75 place par logement

12.2.2 Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDPC.

12.2.3 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 chambres.

12.2.4 Autres constructions

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction

12.3 Normes de stationnement pour les vélos

Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent : être prévus selon les besoins de la construction et, le cas échéant, être suffisamment dimensionnés, et pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, être prévus, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

12.4 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

Article N 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Espaces Boisés Classés

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130 -1 du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il

entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2 Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Les **arbres remarquables** doivent être préservés.

Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires, des raisons de sécurité avérées ou des raisons de perte d'ensoleillement significative d'une construction principale.

13.3 Principe général sur le traitement des espaces libres

Les abords des constructions nouvelles doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

Non réglementé

TITRE VI - LEXIQUE

Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Accès

point de desserte d'une propriété foncière à partir d'une voie publique carrossable

Aérogénérateur

nom technique désignant une éolienne, dispositif qui converti la force du vent en énergie, composé de pales en rotation autour d'un rotor et actionnées par le vent.

Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2,0 mètres.

Alignement

L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

Arbre de haute tige

Arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol

Attique

Etage supérieur d'une construction, construit en retrait

Annexes

Bâtiments secondaires et non contigus à la construction principale et non constitutifs de SDPC (garage, abri de jardin, local de stockage des déchets, etc.)

Artisanat

La destination "artisanat" comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers).

Baie principale

Ouvertures qui, en raison de leurs dimensions, de leur orientation et de leur conception sont indispensables pour assurer l'éclairage d'une pièce principale. Sont considérées comme pièces principales les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine et les pièces de travail des bureaux et des activités industrielles ou commerciales.

Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

Brisis (ou Brésis)

Pan inférieur d'un versant de comble brisé à Mansart, sous la ligne de bris, c'est-à-dire la ligne de changement de pente entre deux pans d'un même versant de comble.

Bureaux

La destination "bureaux" comprend les locaux et leurs annexes, dépendant d'organismes publics ou privés (y compris les professions libérales) où sont exercées des fonctions de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement d'informatique, de gestion, de recherche et de développement, etc.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123 -9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations

- les catégories de destinations définies par l'article R.123 -9 du code de l'urbanisme : habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Constructions existantes

Les constructions existantes sont celles qui ont été autorisées et/ou réalisées antérieurement à l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Construction légère

Construction démontable et transportable

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Par exemple, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprend :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
- les constructions affectées aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les constructions affectées aux administrations publiques,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements de santé et d'action sociale,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les établissements culturels et salles de spectacles spécialement aménagées pour accueillir des concerts et spectacles,
- etc.

Ne peuvent pas être, par exemple, considérés comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques, les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc .)

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien

Etage

Niveau d'une construction pouvant être constitué d'un étage droit, (étage entier dont les murs sont verticaux), d'un comble ou d'un attique.

Par exemple, une hauteur limitée à six étages sur rez-de-chaussée (R+6) permet de réaliser au maximum :

- un rez-de-chaussée surmonté de six étages droits,
- ou un rez-de-chaussée surmonté de cinq étages droits, et un étage de comble,
- ou un rez-de-chaussée surmonté de cinq étages droits, et un attique

Une hauteur limitée à deux étages sur rez-de-chaussée et un comble aménageable (R+2+C) ou un attique (R+2+A) ne permet pas la réalisation de trois étages droits sur rez-de-chaussée.

Entrepôts

La destination "entrepôts" comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de leur surface totale, et tous les locaux recevant des marchandises ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Espace de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2,0 mètres.

Façade

Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées : le faitage constitue la ligne de partage des eaux pluviales. Dans une toiture à la Mansart ou " à l'italienne ", le faitage est constitué par le sommet du brisis ou sommet de terrasson.

Habitation

La destination " habitation " comprend tous les types de logements, quelques soient leur catégorie, leur financement, etc. mais exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

Hébergement hôtelier

La destination " hébergement hôtelier " comprend les établissements commerciaux d'hébergements classés, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels, ou tout texte qui s'y substituera.

La destination d'hébergement hôtelier repose sur deux critères cumulatifs le caractère temporaire de l'hébergement, et l'existence de services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier.

Industrie

La destination "industrie" comprend les locaux affectés à l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis, par la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une

réglementation stricte du code de l'environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Jours de souffrance

Baie éclairant une pièce avec fenêtre, garnie d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verres dormant (article 676 du code civil).

Ce type de fenêtre doit se situer à une hauteur supérieure à 2,60 m. par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe à rez-de-chaussée, ou à 1,90 m. par rapport à la face supérieure du plancher bas de la pièce si elle se situe en étage.

Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie.

Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Ouvertures

Les ouvertures sont constituées de tout percement, muni d'un cadre ou d'un châssis, pratiqué dans un mur ou une toiture (baie, fenêtre, etc.) afin d'apporter vue, éclairage ou aération.

Il est rappelé qu'outre les dispositions du règlement du PLU s'appliquent les articles 675 à 680 du code civil.

Pan coupé

Surface joignant deux murs les empêchant de former un angle. Il peut s'agir d'un pan tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou d'une courbe tangente au gabarit du pan coupé.

Servitude d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).

Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

Sol naturel existant avant les travaux

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Surface de plancher des constructions (SDPC)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas

échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture à la Mansart

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrassons et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Toiture végétalisée

Plusieurs types de toitures peuvent être aménagés en fonction des capacités des éléments porteurs :

- **Système extensif** : il se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 10 cm) limitant la surcharge (entre 30 et 100 kg/ m² à capacité maximale en eau).
Le tapis végétal associe souvent des plantes du genre Sedum, Saxifraga et des mousses, qui se caractérisent par une forte résistance aux aléas climatiques (sècheresse en été, forte pluie en automne...). De plus, ce type de végétation ne nécessite quasiment aucun entretien. L'arrosage peut être limité aux périodes de longue sécheresse, voire supprimé si l'on accepte un jaunissement temporaire du tapis végétal. Le rôle joué par ce type de végétation pour la faune reste limité.
- **Système semi-extensif** : il se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 0,1 et 0,25 cm et par une surcharge comprise entre 100 et 400 kg/m² à capacité maximale en eau. (Il est nécessaire de s'assurer que les éléments porteurs doivent être capables de supporter une telle charge avant de s'engager dans ce type de toiture.)
Il peut accueillir une végétation à fort développement racinaire et aérien tel que graminées, gazons, plantes vivaces ou arbustes. Comparable à un jardin, il peut être attractif pour la faune, moyennant le choix d'espèces végétales autochtones. Un entretien modéré et un arrosage régulier sont toutefois nécessaires contrairement au système extensif
- **Système intensif** : il se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 0,25 cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m² à capacité maximale en eau.
Comme le système semi-intensif, il peut constituer un véritable jardin où peuvent être plantés de petits arbres. Ce système est donc le plus attractif pour la faune. Il est

toutefois plus coûteux et nécessite un entretien et des éléments porteurs capables de supporter une forte charge.

Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

L'unité foncière ou le terrain est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours