

CHAPITRE I - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux terrains où l'activité dominante est directement liée à la richesse du sol et à l'activité agricole de la zone.

Les secteurs Aa et Aai correspondent à la partie de la zone A située au nord de la commune à proximité de la vallée de la CONIE et de la vallée du LOIR. Ce secteur fait partie du site classé de DONNEMAIN-MARBOUÉ-MOLÉANS-SAINT CHRISTOPHE.

Les secteurs Abr et Aibr correspondent à la partie de la zone A exposée aux nuisances de bruit de la route nationale 10 (tracé actuel et voie de contournement de CHÂTEAUDUN).

Les secteurs Aai et Aibr correspondent au périmètre d'une zone inondable définie au plan.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'assainissement, à la distribution d'énergie ou d'eau potable et la production d'énergie renouvelable.

De plus, dans le secteur Aai ou Aibr sont interdits

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les exhaussements du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols enterrés.

En outre, les constructions admises, doivent tenir compte du niveau des plus hautes eaux connues ou estimées.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont admis :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sous réserve de présenter un niveau de nuisance compatible avec l'environnement général de la commune; les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées dans un rayon de 70 mètres autour des bâtiments de l'exploitation existante,
- Les réhabilitations et extensions de bâtiments maçonnés existants pour un usage d'hébergement et de loisirs complémentaires à une exploitation agricole existante, à condition :
 - qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère (bâtiment en pierre, architecture rurale traditionnelle,...).
 - que le propriétaire soit l'exploitant agricole.
- Les constructions et installations nouvelles qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (sanitaires, garages à vélos, local de vente,...), sous réserve d'être implantées à moins de 30 m des bâtiments existants et dans une limite de 30 m² d'emprise au sol maximum.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le secteur Abr ou Aibr, les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire,
- Les installations de production d'énergie renouvelable, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres agricoles de production.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Pour les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

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

3 - ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrains

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4 - TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies publiques existantes modifiées ou à créer.

Celui-ci doit être au minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la nationale 10 (tracé actuel et voie de contournement de CHÂTEAUDUN). Toutefois ces dispositions ne s'appliqueront pas :
 - aux bâtiments d'exploitation agricoles,
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux réseaux d'intérêt public.
- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 12 mètres de l'axe des voies communales.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparative.

En cas de retrait, toute construction nouvelle doit être implantée à 3m00 minimum de la limite séparative.

Pour les extensions ou les prolongements de bâtiments existants, un retrait inférieur à 3m pourra être autorisé.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

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

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4m00 pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 4 mètres.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Pour les autres constructions, la hauteur maximum définie ci-dessus ne peut excéder 8 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage de stockage de céréales sous réserve du respect des règles de hauteur résultant des servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de CHÂTEAUDUN.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales

- A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.
- L'implantation ou 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 et aux paysages naturels ou urbains.
- Chaque projet doit éviter des formes architecturales inutilement compliquées.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants. De légères adaptations architecturales peuvent être admises.
- Des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisées, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.
- Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).

§ 2. Construction nouvelle à usage d'habitation

Adaptation au sol

- la Construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire,
- les mouvements de terre et remblais sont interdits,
- la hauteur maximum du plancher du rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

Façades

- la teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche, ...),
- les percements de pièces d'habitation visible du domaine public doivent être de proportion plus haute que large.
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent être intégrés dans le linteau.

Toitures

A l'intérieur de la zone A, à l'exception du secteur Aa :

- Pour le bâtiment principal, les toitures devront être à deux versants de pente comprise entre 40° et 50°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, aux vérandas, aux bâtiments agricoles et aux extensions de bâtiments existants qui ne la respectent pas.

Dans le secteur Aa :

- A Dheury, les toitures des habitations devront comporter des pentes supérieures ou égales à 45°. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. ...
- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée en ardoises ou en tuiles plates de teinte brunie non uniforme. En outre à Dheury, la couverture en chaume ou mieux, en roseau (rouche) est vivement recommandée.
- Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel. Les chiens assis et les houteaux sont interdits: Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture. Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur d'ouverture. Leur largeur cumulée ne pourra excéder 40% de la longueur de la toiture.

Prescription particulière applicable au niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation

- Le niveau de plancher rez-de-chaussée n'excédera pas un mètre (1,00m) au-dessus du point le plus bas du sol naturel avant travaux.

Façades

- Les murs en maçonnerie seront traités en enduit lisse ou gratté.

Clôtures

- Les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés figurant aux plans.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.