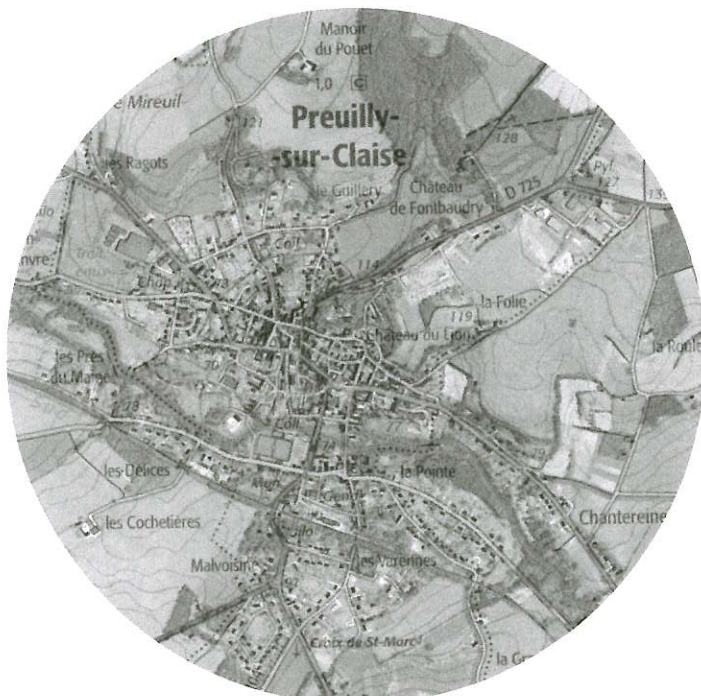
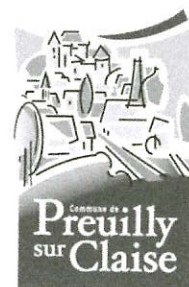


Communes de

PREUILLY-SUR-CLAISE

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit



Vu pour être annexé à la délibération du 27/06/2024
approuvant les dispositions de la révision allégée du PLU.

Fait à Preuilly-sur-Claise,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 18/07/2013
MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 : 20/12/2018
MISE EN COMPATIBILITÉ N°2 : 29/01/2020
RÉVISION ALLÉGÉE N°1 : 27/06/2024

Dossier 22063718_P
13/06/2024

réalisé par



Auddicé Urbanisme

REGLEMENT DU PLU

Titre 1	4
Les dispositions générales	4
Article 1 : Champ d'application du PLU	4
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 4 : Reconstruction après sinistre	7
Article 5 : Emplacements réservés	7
Article 6 : Espaces boisés classés.....	7
 Titre 2	
Les dispositions applicables aux zones urbaines	9
 Titre 3	
Les dispositions applicables aux zones à urbaniser	40
 Titre 4	
Les dispositions applicables aux zones agricoles	54
 Titre 5	
Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	64
 LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES	76
LES DIFFERENTS TYPES DE LUCARNES	77
METHODES DE RESTAURATION	78
PALETTE DE COULEURS	80
RECOMMANDATIONS DU STAP 37	83

TITRE 1

LES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme, dont fait partie le présent Règlement, s'applique à la totalité du territoire de la commune de Preuilly-sur-Claise.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Le Code de l'Urbanisme

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

- R.111-2 sur l'atteinte à la salubrité et la sécurité publique ;
- R.111-4 portant sur le respect de prescriptions spéciales assurant la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-15 relatif au respect des préoccupations environnementales définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement ;
- R 111-21 sur le respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Les articles du Code de l'Urbanisme demeurent applicables au territoire communal, et notamment les suivants :

L.111-9 relatif aux périmètres de déclaration publique
L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
L.121-1 relatif à l'équilibre entre le renouvellement urbain et les espaces naturels
L.421-3, L.451-1 à L.452-1 concernant les permis de démolir
L.111-6-2 et R.111-50, relatifs à l'utilisation de matériaux et de procédés de construction permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols restent et demeurent applicables, notamment :

Le Code de la construction et de l'habitation
Le Code civil
Le Code du Patrimoine
Le Code minier
Le Code général des impôts
La Loi du commerce et de l'Artisanat
Le Règlement Sanitaire Départemental

Ainsi que les réglementations concernant :

- Les Déclarations d'Utilité Publique
- Les droits de préemption
- Le règlement sanitaire
- La protection des espaces boisés

2. Les règles particulières

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Sont également applicables les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Les servitudes connues à la date d'arrêt du PLU sont matérialisées sur le plan des servitudes et leur liste est annexée au dossier de PLU.

Les lotissements

Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés restent applicables. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Sont applicables les prescriptions des décrets des 21 septembre 1977 et 29 décembre 1977, pris en application de la loi du 19 juillet 1976 relative aux ICPE, qui fût codifiée aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en plusieurs zones.

Les zones urbaines, dites **zones U**, correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre l'utilisation des sols, on distingue différentes zones U :

- UA – Zone urbaine correspondant au centre ville ancien. Ce secteur est déjà urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et présentant une capacité suffisante pour desservir les éventuelles constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par une mixité de fonctionnement : habitat, commerces, services, équipements, activités artisanales.

- UB – Zone urbaine correspondant au tissu résidentiel plus récent du bourg. Ce secteur déjà urbanisé est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par une mixité de fonctionnement : habitat, équipements, activités artisanales. Un secteur Ubpv est créé pour permettre d'accueillir un projet photovoltaïque.

- UE – Cette zone urbaine correspond au secteur de développement des activités économiques et artisanales. Un secteur Uepv est créé pour permettre d'accueillir un projet photovoltaïque.
- Uj – Zone urbaine jardinée à vocation de jardin d'agrément, de potagers, de vergers, de jardin ou parc public, à conserver de façon à maintenir des espaces de respiration en zone urbanisée. Toute

construction à usage d'habitation y est interdite. Sont seules autorisées les constructions de surface limitées destinées aux activités de jardinage ou les annexes des habitations.

Les zones à urbaniser, dites **zones AU**, correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel ou agricole et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sur les zones AU, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone.

On distinguera :

- 1 AU – Zone à vocation résidentielle destinée à l'urbanisation future de la commune, à court et moyen termes.
- 2 AU - Réserve foncière à vocation résidentielle destinée à l'urbanisation future de la commune à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones agricoles, dites **zones A**, correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette protection a pour but de maintenir l'activité agricole et de garantir le caractère agreste actuel. Y sont seules autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Ah – Zone à vocation résidentielle, artisanale ou économique en milieu agricole, dans laquelle seuls sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants, et les extensions limitées de ceux-ci (constructions d'annexes selon conditions). Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité est interdite.

Les zones naturelles et forestières, dites **zones N**, correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit pour leur caractère d'espace naturel soumis ou non à des contraintes ou à des risques.

Toutefois elles regroupent du bâti existant qui correspond à des constructions isolées, pour lesquelles une réhabilitation ou des extensions mesurées sont autorisées afin de maintenir ce bâti existant.

- Nh - Zone à vocation résidentielle, artisanale ou économique en milieu naturel ou forestier, dans laquelle seuls sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants, et les extensions limitées de ceux-ci (constructions d'annexes selon conditions). Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités est interdite.
- NL - Zone naturelle à vocation sportive, touristique et de loisirs, équipée ou non, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel. Seuls sont autorisés des équipements publics et structures de loisirs. Ce secteur situé en bordure de cours d'eau est concerné par le risque inondation.
- Npv - Secteur pouvant accueillir des équipements publics et d'intérêt général dont les projets photovoltaïques conjoints avec les zones Uepv et UBpv adjacentes.

ARTICLE 4 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme, la règle définie par l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme s'applique.

ARTICLE 5 : EMBLEMES RESERVES

Outre les dispositions relatives à la délimitation des zones et secteurs, les documents graphiques font également apparaître les Emplacements Réservés.

Ils sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) et ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au PLU (article R.123-1-8 du Code de l'Urbanisme).

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage, et les précisions les concernant (destination, superficie, bénéficiaire) sont consignées dans la liste des Emplacements Réservés annexée au PLU.

ARTICLE 6 : ESPACES BOISES CLASSES

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

ARTICLE 7 : LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Les éléments remarquables du paysage ont été identifiés sur le territoire communal et listés au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont représentés sur le plan de Zonage par un symbole en étoile.

TITRE 2

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre historique du bourg.

Ce secteur est déjà urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et disposant d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par une mixité de fonctionnement : habitat, commerces, services et équipements nécessaires au bon fonctionnement de la ville.

Un secteur de la zone UA est concerné par des orientations d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : le secteur Saint-Nicolas.

Toute évolution du tissu urbain doit être réalisée en accord avec la trame bâtie existante. Le règlement de la zone UA s'attache donc à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantation, hauteur, formes architecturales).

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone est entièrement couverte par les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Aussi tout permis de construire est soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette zone est en partie concernée par le périmètre de protection rapprochée des forages F1 « champ de foire » et F2 « Flandre ». À l'intérieur de ce périmètre un certain nombre d'activités sont interdites, d'autres sont réglementées. Les précisions sont contenues dans l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique se référant aux forages.

Les dispositions déclinées ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et équipements collectifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations, ou utilisations des sols qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, et le milieu environnant, notamment :

- Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage ;
- Les activités industrielles de toute nature ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les terrains aménagés pour les Hébergements Légers de Loisirs (HLL) ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil homes ;
- Les dépôts et décharges de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements de sol de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre, sauf dans le cas où ce sinistre est une inondation.
- Les travaux, installations et aménagements listés à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, et notamment tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'extension des constructions existantes est admise.

Sont admises les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article UA 1, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Sont également autorisés :

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

1. Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être gérées à la parcelle par des aménagements adaptés au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine conformément à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008).

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et si le principe de l'infiltration à la parcelle ne peut-être retenu compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

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

4. Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

5. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz et vecteurs de nouvelles technologies)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

6. Antennes, paraboles et climatiseurs

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être autant que possible, dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions devra respecter le caractère de centre-ville existant dont les spécificités sont celles d'un habitat groupé avec un alignement des façades.

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

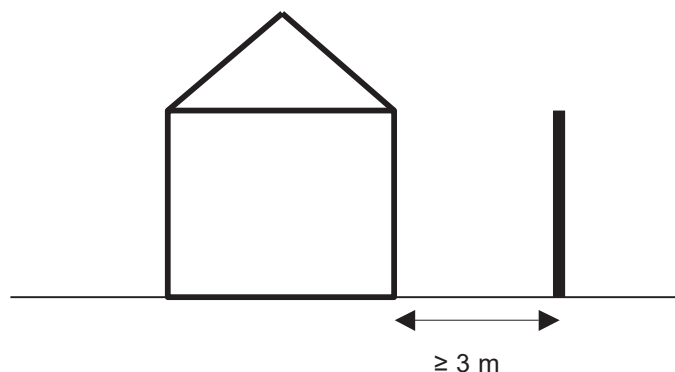
Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée dans les cas suivants :

- Dans le cadre d'une extension ou d'une surélévation ;
- Lorsqu'il existe déjà un bâtiment à l'alignement de la voie ou légèrement en retrait, créant un écran bâti ;
- Lorsqu'une construction principale voisine est déjà implantée en retrait de l'alignement, la construction à édifier peut respecter le même retrait par rapport à l'alignement ;
- Afin de bénéficier de meilleures conditions d'exposition. Dans ce cas, l'alignement devra être repris par un mur de clôture.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les extensions seront édifiées soit :

- sur au moins l'une des limites séparatives latérales,
- au minimum à 3 mètres d'une limite séparative latérale.



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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

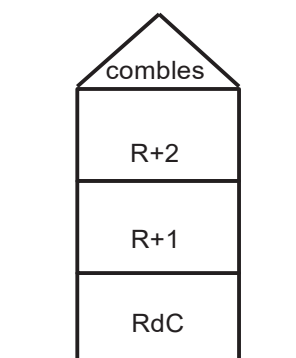
Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions autorisée est :

- Pour l'habitat individuel :
 - **Un rez-de-chaussée + deux niveaux + combles**

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.



ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect général

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...)

Les constructions qui présentent une architecture contemporaine de qualité peuvent déroger aux règles de l'article 11, sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions accueillant du public réalisées en extension sud de l'EHPAD Dauphin devront être réalisées sur pilotis.

3. Les toitures et couvertures

Volume des toitures :

Sont autorisées les toitures :

- Comportant deux pans égaux ;
- Présentant une pente comprise entre 40 et 45 ° ;
- Présentant quatre pans dans le cas d'une restauration de toiture existante.

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- Les tuiles plates ;
- Les ardoises
- Les tuiles mécaniques, dans le cas d'une restauration d'une toiture déjà couverte par ce matériau.

4. Les ouvertures sur toitures

Sont autorisées les lucarnes :

- De type meunière, jacobine, capucine à gâbles ou à fronton ;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Implantées à l'aplomb de la façade ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;
- Présentant des dimensions inférieures à celles de fenêtres éclairant les pièces principales.

Sont autorisés les châssis de toiture :

- De dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;
- Installés dans la partie inférieure des combles ;
- Axés sur les ouvertures des étages inférieurs.

5. Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Sont autorisés :

- La maçonnerie enduite de couleur claire
- Le bois
- La pierre naturelle

Dans le cas d'un bardage bois, celui-ci sera de préférence posé à la verticale.

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, un parement, ou une peinture ne doivent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, plâtre...).

6. Les percements

Les percements sont autorisés dans la mesure où :

- Ils respectent une logique d'alignement vertical et horizontal;
- Ils sont plus hauts que larges ;
- Ils reprennent les proportions et le rythme des bâtiments anciens.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces et aux portes de garage.

Les appuis fenêtres et les linteaux seront traités avec le même soin que la façade. S'ils sont repris en ciment, ils devront être peints, enduits, recouverts ou doublés.

7. Les menuiseries

Sont autorisées **les menuiseries** :

- réalisées en bois ou en métal peint
- de teinte respectant le nuancier joint au présent Règlement

Sont autorisées **les portes d'entrée** :

- Pleines ou partiellement vitrées.

Cette prescription ne s'applique pas aux commerces et équipements publics.

Les volets roulants sont uniquement autorisés en cas de construction neuve, et non en cas de restauration ou réhabilitation de bâti ancien. Et ce, à condition que le coffret soit placé à l'intérieur de la construction et non en saillie sur la façade.

8. Les cheminées

Les éléments anciens seront restaurés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de la réalisation de nouveaux éléments, ceux-ci devront être construits en briques et/ou en pierres.

9. Les ferronneries, garde corps, balustrades, perrons, escaliers extérieurs

Les éléments anciens seront restaurés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de la réalisation de nouveaux éléments, ceux-ci devront présenter un dessin le plus simple possible.

En ce qui concerne les constructions contemporaines, de façon générale, ces éléments seront réalisés sur la base d'un dessin le plus simple possible.

10. Les compteurs et réseaux en façade, boîtes aux lettres, digicodes, et interphones, chauffage ventilation, et alarme

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture ou sur la façade sur rue, sauf des sorties discrètes.

Les boîtes aux lettres seront préférablement intégrées à la clôture et ne devront pas dépasser sur le domaine public.

Les boîtiers digicodes et interphones seront proprement encastrés et ne seront pas saillants de la façade.

11. Les annexes et abris de jardin

Sont autorisées les annexes et abris de jardin :

- Accolés à la construction principale,
- Construits sur au moins une limite séparative,
- Présentant un plan carré ou rectangulaire
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Enduites de couleur claire,
- Présentant une toiture-terrasse,
- Présentant une toiture à une pente, si la construction est accolée à la construction principale,
- Présentant une toiture à deux pans égaux
- Couverts en tuiles plates, en bois ou en feutre bitume.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

- Pour les annexes :
 - **4,50 m au faîtage**
- Pour les abris de jardin :
 - **2,50 m au faîtage**

12. Les extensions

Sont autorisées les extensions :

- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale;
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux;
- Présentant une toiture-terrasse
- Présentant une pente de toit comprise entre 40 et 45 ° ;

13. Les clôtures, portails et portillons

Les clôtures

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures constituées d'un mur bahut :

- d'une hauteur maximum de 0,80m,
- construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte de la façade de la construction principale,
- surmonté ou non d'une grille,
- doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage :
 - de teinte vert foncé, noir ou galva,
 - installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle,
 - doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes ;
- brises-vues
 - en bois,
 - installés sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaires, comptés à partir de la construction principale.

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1, 80 m.

Les portails et portillons

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois laissé naturel ou peint de couleur foncée en référence avec le nuancier joint au Règlement ;
- en métal de teinte foncée en référence avec le nuancier joint au Règlement;

Les piliers d'accroche devront respecter une hauteur maximale égale à celle de la clôture, et seront traités avec le même soin que les mur-bahuts.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Chaque construction devra prévoir au moins 1 emplacement de stationnement par unité de logement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES DE LA ZONE UB

La zone UB correspond au tissu urbain résidentiel récent, qui vient prolonger le tissu du centre ancien du bourg.

Ce secteur déjà urbanisé est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de cette zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par une mixité de fonctionnement : habitat, équipements, activités artisanales n'occasionnant pas de nuisances ou de gênes pour les habitants.

Tout développement du tissu urbain doit être réalisé en accord avec la trame bâtie existante en veillant à ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et de l'environnement. Le règlement de la zone UB s'attache donc à préserver la qualité de vie dans ce secteur.

Certains secteurs de la zone UB sont concernés par des orientations d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les Tilleuls et Saint-Marc.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le rapport de présentation). Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone est également partiellement couverte par les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Aussi tout permis de construire déposé dans un secteur concerné est soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette zone est en partie concernée par le périmètre de protection rapprochée des forages F1 « champ de foire » et F2 « Flandre ». À l'intérieur de ce périmètre un certain nombre d'activités sont interdites, d'autres sont réglementées. Les précisions sont contenues dans l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique se référant aux forages.

Les dispositions déclinées ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et équipements collectifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général.

Un secteur Ubpv est créé pour permettre d'accueillir un projet photovoltaïque.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations, ou utilisations des sols qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, et le milieu environnant, notamment :

- Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage.
- Les activités industrielles de toute nature.
- Les constructions à usage agricole.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les terrains aménagés pour les Hébergements Légers de Loisirs (HLL).
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil homes.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements de sol de toute nature, sauf dans le secteur Ubpv s'ils sont liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation communale pour les EBC selon les modalités définies par les dispositions de l'article L 130.1.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre, sauf dans le cas où ce sinistre est une inondation.
- Les travaux, installations et aménagements listés à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, et notamment tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'extension des constructions existantes est admise.

Sont admises les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article UB 1, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Sont également autorisés :

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Dans le secteur Ubpv, les projets d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

1. Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine, dans le respect de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008).

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut-être retenu compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

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

4. Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

5. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz et vecteurs de nouvelles technologies)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

6. Antennes, paraboles et climatiseurs

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être autant que possible, dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans le secteur Ubpv :

- Les constructions techniques liées au projet de centrale photovoltaïque au sol peuvent être implantées jusqu'à l'alignement.
- Les autres installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques.

Dans le reste de la zone Ub :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la voirie.

Toutefois, en vue de mettre en place une continuité visuelle du bâti, une implantation en retrait de l'alignement est autorisée dans les cas suivants :

- Dans le cadre d'une extension ou d'une surélévation ;
- Lorsqu'il existe déjà un bâtiment à l'alignement de la voie ou légèrement en retrait, créant un écran bâti ;
- Lorsqu'une construction principale voisine est déjà implantée en retrait de l'alignement, la construction à édifier doit respecter le même retrait par rapport à l'alignement ;
- Afin de bénéficier de meilleures conditions d'exposition.

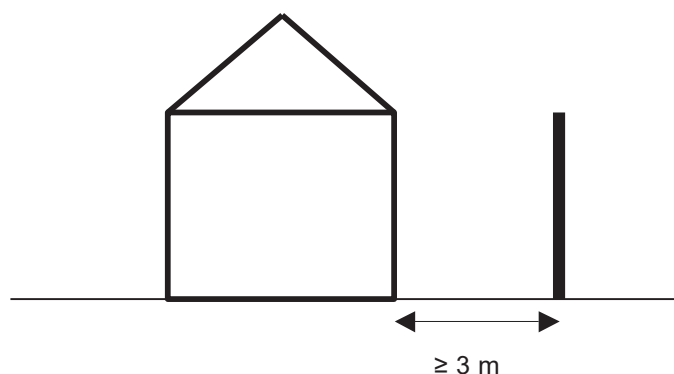
Dans ces deux derniers cas, l'alignement devra être repris par une clôture (selon dispositions de l'article 11).

Les annexes, à l'exception des garages, devront être implantées en fond de parcelle.

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

Les constructions et les extensions seront édifiées soit :

- sur au moins l'une des limites séparatives latérales,
- au minimum à 3 mètres d'une limite séparative latérale.



Dans le secteur Ubpv, par rapport à la limite séparative coïncidant avec le secteur Uepv, les constructions et installations pourront être édifiées soit en retrait, soit en limite.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

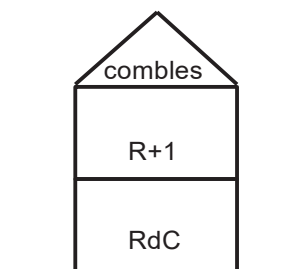
Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions autorisée est :

- Pour l'habitat individuel :
 - **Un rez-de-chaussée + un niveau + combles**

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.



Dans le secteur Ubpv, dans le cadre de la réalisation d'un projet photovoltaïque, la hauteur est limitée à 3,00 mètres.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect général

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...)

Les constructions qui présentent une architecture contemporaine de qualité peuvent déroger aux règles de l'article 11, sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

3. Les toitures et couvertures

Volume des toitures :

Sont autorisées les toitures :

- Comportant deux pans égaux ;
- Présentant une pente comprise entre 40 et 45 ° ;
- Présentant quatre pans dans le cas d'une restauration de toiture existante.

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- Les tuiles plates ;
- Les ardoises ;
- Les ardoises naturelles dans les périmètres de protection des Monuments Historiques ;
- Les tuiles mécaniques, dans le cas d'une restauration d'une toiture déjà couverte par ce matériau.

4. Les ouvertures sur toitures

Sont seules autorisées les lucarnes :

- De type meunière, jacobine, capucine à gâbles ou à fronton ;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Implantées à l'aplomb de la façade ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;
- Présentant des dimensions inférieures à celles de fenêtres éclairant les pièces principales.

Sont autorisés les châssis de toiture:

- De dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;
- Installés dans la partie inférieure des combles ;
- Axés sur les ouvertures des étages inférieurs ;

5. Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Sont autorisés :

- La maçonnerie enduite
- Le bois
- La pierre naturelle
- Les matériaux nouveaux et écologiques tels que le chanvre

Dans le cas d'un bardage bois, celui-ci sera de préférence posé à la verticale.

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, un parement, ou une peinture ne doivent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, plâtre...).

6. Les percements

Les percements sont autorisés dans la mesure où :

- Ils respectent une logique d'alignement vertical et horizontal;
- Ils sont plus hauts que larges ;
- Ils reprennent les proportions et le rythme des bâtiments anciens.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces et aux portes de garage.

Les appuis fenêtres et les linteaux seront traités avec le même soin que la façade. S'ils sont repris en ciment, ils devront être peints, enduits, recouverts ou doublés.

7. Les menuiseries

Sont autorisées **les menuiseries** :

- Réalisées en bois ou en métal peint,

- Réalisées en aluminium ou PVC à condition de présenter des profilés fins (40 mm maxi pour les parties fixes), sauf dans les périmètres de protection des Monuments Historiques,
- De teinte respectant le nuancier joint au Règlement

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffret soit placé à l'intérieur de la construction et non en saillie sur la façade.

Sont autorisées **les portes d'entrée** pleines ou partiellement vitrées.

8. Les cheminées

Les éléments anciens seront restaurés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de la réalisation de nouveaux éléments, ceux-ci devront être construits en briques et ou en pierres.

9. Les compteurs et réseaux en façade, boîtes aux lettres, digicodes, et interphones, chauffage ventilation, et alarme

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture ou sur la façade sur rue, sauf des sorties discrètes.

Les boîtes aux lettres seront préférablement intégrées à la clôture et ne devront pas dépasser sur le domaine public.

Les boîtiers digicodes et interphones seront proprement encastrés et ne seront pas saillants de la façade.

10. Les annexes et abris de jardin

Sont autorisées les annexes et abris de jardin :

- Accolés à la construction principale,
- Construits sur au moins une limite séparative,
- Présentant un plan carré ou rectangulaire
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Enduites de couleur claire,
- Présentant une toiture terrasse,
- Présentant une toiture à une pente, si la construction est accolée à la construction principale,
- Présentant une toiture à deux pans égaux
- Couverts en tuiles plates, en bois ou en feutre bitume.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

- Pour les annexes :
 - **4,50 m au faîtage**
- Pour les abris de jardin :
 - **2,50 m au faîtage**

11. Les extensions

Sont autorisées les extensions :

- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale;
- Construites en bois de couleur naturelle;
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux;
- Présentant une toiture terrasse;

12. Les clôtures, les portails et portillons

Les clôtures :

Sur **voie publique**, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un mur bahut
 - d'une hauteur maximum de 0,80 m,
 - construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte de la façade de la construction principale,
 - surmonté ou non d'une grille,
 - doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.
- un grillage
 - de teinte vert foncé, noir ou galva,
 - doublé d'une haie hétérogène composée d'au moins 3 essences locales différentes, et implantée côté rue.

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.

Exceptions dans le secteur Ubpv : dans le cadre de la réalisation d'un projet photovoltaïque, la hauteur de la clôture est limitée à 2,00 mètres et les murs existants en limite de voie publique peuvent être modifiés, prolongés ou surélevés pour une cohérence urbaine avec la proximité de la Chapelle.

En **limite séparative**, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage :
 - de teinte vert foncé, noir ou galva,
 - installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle,
 - doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.
- brises-vues :
 - en bois installés sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaires, comptés à partir de la construction principale.

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les portails et portillons :

Sont autorisés, les portails et portillons :

-
- en bois laissé naturel ou peint de couleur foncée en référence avec le nuancier joint au Règlement
 - en métal de teinte foncée en référence avec le nuancier joint au Règlement

Les piliers d'accroche devront respecter une hauteur maximale égale à celle de la clôture, et seront traités avec le même soin que les mur-bahuts.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Chaque construction devra créer au moins 2 emplacements de stationnement par unité de logement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERES DE LA ZONE UE

La zone UE est dédiée aux secteurs de développement des activités économiques et artisanales sur le territoire.

Elle correspond à la zone d'activités communautaire du Rond et son extension en cours, au site de l'entreprise Dennery, et au site d'activités situés aux abords de la voie ferrée au sud du centre-ville.

La zone UE est exclusivement réservée à l'accueil et au développement d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, et aux équipements publics.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le rapport de présentation). Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone est également partiellement couverte par les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Aussi tout permis de construire déposé dans un secteur concerné est soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dispositions déclinées ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et équipements collectifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général.

Un secteur Uepv est créé pour permettre d'accueillir un projet photovoltaïque.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations, ou utilisations des sols qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, et le milieu environnant, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article Ue 2
- Les constructions à usage agricole.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les terrains aménagés pour les Hébergements Légers de Loisirs (HLL).
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil homes.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements de sol de toute nature, sauf dans le secteur Uepv s'ils sont liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements listés à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, et notamment tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont admises les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article UE 1,

- Les constructions à usage d'habitation, destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité ; dans ce cas, l'habitation doit être intégrée au volume des bâtiments à l'usage de l'activité.

Sont également autorisés :

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Dans le secteur Uepv, les projets d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés.

Le bâtiment central des ateliers d'origine identifié sur le plan de zonage doit être maintenu dans le respect des dispositions qui seront imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.

1. Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut-être retenu compte tenu de la nature des sols.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine, dans le respect de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008).

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

4. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz et vecteurs de nouvelles technologies)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

5. Antennes, paraboles et climatiseurs

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être autant que possible, dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'activités doivent être implantées à au moins 5 mètres de la voie. L'alignement devra être repris par un aménagement paysager.

Une implantation différente peut être autorisée :

- Lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire une construction existante à date d'approbation du PLU et qui ne respecte pas la règle générale (sous réserve que cette construction ait une existence légale). Dans ce cas, le recul de la nouvelle construction devra à minima s'aligner sur le recul de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques.
- Aux abords de l'ancienne voie ferrée de Port-de-Piles au Blanc.

Les installations, ouvrages et équipements dits techniques, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, et plus précisément les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publiques (ensoleillement).

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du bâtiment, du faîtage au sol naturel existant avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions autorisée est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect général

Sont autorisées les constructions :

- Présentant un volume simple,
- Présentant une unité d'aspect et de matériaux,
- Contemporaines, sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage,

Sont autorisées :

- Les aires de stationnement et de stockage, à condition que l'aménagement de celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel ;
- Les aires de stockage ou entrepôts extérieurs, à condition d'être traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public ;

2. Les bâtiments

Façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Sont autorisés :

- Les jeux de volume permettant d'animer les façades ;
- Les jeux de couleur, dans l'unique but d'alléger les volumes bâtis ;
- L'emploi des couleurs soutenues sera préféré aux couleurs claires.

Dans le cas d'un bardage bois, celui-ci sera de préférence posé à la verticale.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...) ne doivent pas rester apparents.

Toitures

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- Les matériaux de teinte sombre, respectant le nuancier joint au Règlement,
- Les panneaux solaires

3. Les clôtures

Sur **voie publique**, sont autorisées les clôtures :

- Constituées d'un grillage installé sur poteaux de même teinte ou en bois
- D'une hauteur maximale de 2 mètre,
- Doublée d'une haie mélangée composée d'au moins 3 essences locales, et plantée côté rue devant le grillage,
- Doublée de bosquets d'arbres de haute tige, plantés de façon aléatoire ;

Dans le secteur Uepv, les murs existants en limite de voie publique peuvent être modifiés, prolongés ou surélevés pour une cohérence urbaine avec la proximité de la Chapelle.

En **limite séparative**, sont autorisées les clôtures :

- Constituées d'un grillage installé sur poteaux de même teinte ou en bois
- D'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Doubles ou non d'une haie mélangée composée d'au moins 3 essences locales;

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et l'importance du projet.

Les espaces aménagés devront permettre le stationnement des véhicules des personnes travaillant sur le site, mais également, le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres, marges de recul, lieux de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations d'essences locales.

Les marges de recul de l'article 6 du présent Règlement doivent être aménagées en espace vert.

Les plantations seront des essences locales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

CARACTERES DE LA ZONE UJ

La zone UJ est dédiée aux secteurs jardinés dans le tissu urbain.

Elle correspond aux jardins, potagers, vergers de maisons d'habitation, et participent à la qualité de vie dans la ville en apportant cette aération dans le tissu bâti dense.

La zone UJ est exclusivement réservée aux abris de jardin et aux annexes sous réserve que celles-ci n'excèdent pas 30 m²d'emprise au sol.

Les constructions à usage d'habitation y sont strictement interdites.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le rapport de présentation). Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone est également couverte par les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Aussi tout permis de construire déposé dans un secteur concerné est soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dispositions déclinées ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et équipements collectifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UJ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction ou utilisation du sol pouvant compromettre le maintien du caractère jardiné, paysagé de la zone, notamment les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UJ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements listés à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, et notamment tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les extensions sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la vocation et l'aménagement ultérieur des secteurs. Elles doivent respecter une surface inférieure ou égale à 30 % de la surface de la construction principale à laquelle elles s'adossent.

Sont autorisés :

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UJ 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UJ 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE UJ 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

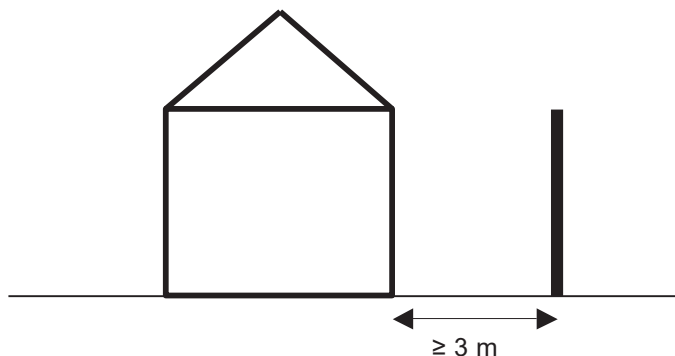
ARTICLE UJ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les abris de jardins s'ils ne sont pas accolés à la construction principale, devront être implantés **en recul** de la voie ou emprise publique.

ARTICLE UJ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les extensions seront édifiées soit :

- sur au moins l'une des limites séparatives latérales,
- au minimum à 3 mètres d'une limite séparative latérale.

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

Non réglementé.

ARTICLE UJ 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UJ 10 : HAUTEUR MAXIMALE

Non réglementé.

ARTICLE UJ 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE UJ 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UJ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE UJ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERES DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone destinée à l'urbanisation future de la commune à court terme.

Le secteur concerné, le Pontereau, est accessible par des voies de circulation existantes et est desservi par les réseaux. Aucune contrainte technique n'a été relevée quant à son développement.

Il est prioritairement destiné à l'habitat et aux services (profession libérale...).

L'urbanisation de ce secteur devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le PADD, les Orientations d'Aménagement et le Règlement.

La zone 1AU pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Les dispositions déclinées ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et équipements collectifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations, ou utilisations des sols qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, et le milieu environnant, notamment :

- Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage.
- Les activités industrielles de toute nature.
- Les constructions à usage agricole.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les terrains aménagés pour les Hébergements Légers de Loisirs (HLL).
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil homes.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements de sol de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute occupation ou utilisation des sols non-listées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements listés à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, et notamment tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'extension des constructions existantes est admise.

Sont admises les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article UB 1, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Sont également autorisés :

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

1. Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut-être retenu compte tenu de la nature des sols.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine, dans le respect de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008).

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

4. Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

5. Autres réseaux (électricité, téléphonie mobile, haut débit)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Pour chaque construction collective, un local technique affecté aux ordures ménagères est exigé.

6. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

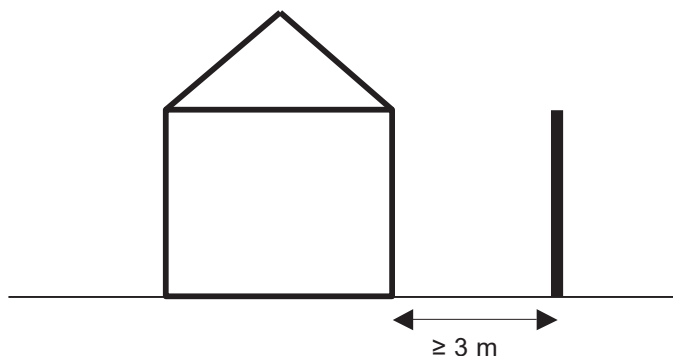
Les constructions nouvelles devront être édifiées sur une ligne d'accroche comprise dans une bande située entre 0 et 5 mètres de la voie existante, à modifier ou à créer.

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée afin de bénéficier de meilleures conditions d'exposition. Dans ce cas, l'alignement à la voie devra être repris par une clôture selon les dispositions de l'article 1AU11.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les extensions seront édifiées soit :

- sur au moins l'une des limites séparatives latérales,
- au minimum à 3 mètres d'une limite séparative latérale.



ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

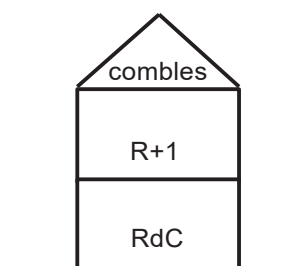
Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions autorisée est :

- Pour l'habitat individuel :
 - **Un rez-de-chaussée + 1 niveau + combles**

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.



ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**1. Aspect général**

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...)

Les constructions qui présentent une architecture contemporaine de qualité peuvent déroger aux règles de l'article 11, sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

3. Toitures et couvertures**Volume des toitures :**

Sont autorisées les toitures :

- Comportant deux pans égaux ;
- Présentant une pente comprise entre 40 et 45 ° ;

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- Les tuiles plates ;
- Les ardoises ;
- Les ardoises naturelles dans les périmètres de protection des Monuments Historiques ;
- Les panneaux solaires.

4. Ouvertures sur toitures

Sont seules autorisées les lucarnes :

- De type meunière, jacobine, capucine ;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Implantées à l'aplomb de la façade ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;
- Présentant des dimensions inférieures à celles de fenêtres éclairant les pièces principales.

Sont autorisés les châssis de toiture :

- De dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;
- Installés dans la partie inférieure des combles ;
- Axés sur les ouvertures des étages inférieurs ;

5. Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Sont autorisés :

- La maçonnerie enduite, de teinte respectant le nuancier joint au Règlement
- Le bois
- La pierre naturelle
- Les matériaux nouveaux et écologiques tels que le chanvre

Dans le cas d'un bardage bois, celui-ci sera de préférence posé à la verticale.

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, un parement, ou une peinture ne doivent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, plâtre...)

6. Les menuiseries

Sont autorisées **les menuiseries** :

- Réalisées en bois ou métal peint
- Réalisées en aluminium ou PVC à condition de présenter des profilés fins (40 mm maxi pour les parties fixes), sauf dans les périmètres de protection des Monuments Historiques,
- De teinte respectant le nuancier joint au Règlement
- Les volets roulants à condition que le coffret soit placé à l'intérieur de la construction et non en saillie sur la façade.

Sont autorisées **les portes d'entrée** :

- Pleines ou partiellement vitrées.

7. Les compteurs et réseaux en façade, boîtes aux lettres, digicodes, et interphones, chauffage ventilation, et alarme

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture ou sur la façade sur rue, sauf des sorties discrètes.

Les boîtes aux lettres seront préférablement intégrées à la clôture et ne devront pas dépasser sur le domaine public.

Les boîtiers digicodes et interphones seront proprement encastrés et ne seront pas saillants de la façade.

8. Les annexes et abris de jardin

Sont autorisées les annexes et abris de jardin :

- Accolés à la construction principale,
- Construits sur au moins une limite séparative,
- Présentant un plan carré ou rectangulaire
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale
- Construits en bois;
- Enduits de couleur claire,
- Présentant une toiture terrasse,

- Présentant une toiture à une pente, si la construction est accolée à la construction principale,
- Présentant une toiture à deux pans égaux
- Couverts en tuiles plates, ardoises, bois ou feutre bitume

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

- Pour les annexes :
 - **4,50 m au faîtage**
- Pour les abris de jardin :
 - **2,50 m au faîtage**

9. Les extensions

Sont autorisées les extensions :

- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale;
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux;
- Présentant une toiture à un pan
- Présentant une toiture terrasse.

10. Les clôtures, portails et portillons

Les clôtures

Sur **voie publique**, sont autorisées les clôtures constituées d'un mur-bahut :

- d'une hauteur maximum de 0,80m,
- construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte de la façade de la construction principale,
- surmonté ou non d'une grille,
- doublé ou non d'une haie vive composée d'au moins 3 essences locales

Sont autorisées les clôtures constituées d'une haie vive :

- composée d'au moins 3 essences locales
- implanter au minimum à 0,70m en retrait de l'espace public
- doublée ou non d'un grillage d'une hauteur n'excédant pas 1,5 m

En **limite séparative**, sont autorisées les clôtures constituées d'un grillage :

- de teinte vert foncé, noir ou galva,
- installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle,
- doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes ;

Sont également autorisés, les brises-vues en bois installés sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaires, comptés à partir de la construction principale.

Les portails et portillons

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois laissé naturel ou peint de couleur foncée, en accord avec le nuancier joint au Règlement,
- en métal de teinte foncée, en accord avec le nuancier joint au Règlement,

Les piliers d'accroche devront respecter une hauteur maximale égale à celle de la clôture, et seront traités avec le même soin que les mur-bahuts.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Chaque construction devra prévoir au moins 2 emplacements de stationnement par unité de logement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERES DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone destinée à l'urbanisation de la commune à long terme.

Elle constitue donc une réserve foncière pour l'extension du tissu urbain de la commune, et correspond à la zone d'extension résidentielle de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteurs est soumise à la modification du présent PLU.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le rapport de présentation). Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations des constructions aux caractéristiques du sol.

Les dispositions déclinées ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et équipements collectifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction ou utilisation du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements listés à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, et notamment tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les extensions sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la vocation et l'aménagement ultérieur des secteurs. Elles doivent respecter une surface inférieure ou égale à 30 % de la surface de la construction principale à laquelle elles s'adossent.

Sont autorisés :

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

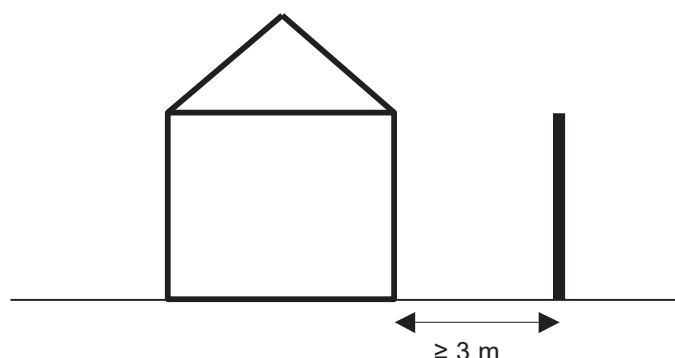
Les constructions nouvelles devront être édifiées sur une ligne d'accroche comprise dans une bande située entre 0 et 5 mètres de la voie existante, à modifier ou à créer.

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée afin de bénéficier de meilleures conditions d'exposition. Dans ce cas, l'alignement à la voie devra être repris par une clôture selon les dispositions de l'article 1AU11.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les extensions seront édifiées soit :

- sur au moins l'une des limites séparatives latérales,
- au minimum à 3 mètres d'une limite séparative latérale.



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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 :COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES DE LA ZONE A

La zone A est constituée des parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les espaces à fort potentiel agricole correspondant aux plateaux sud et nord du territoire communal, hors espaces boisés.

La zone agricole comprend :

- les espaces de culture céréalière ;
- les espaces en polyculture ;
- les espaces cultivés en verger ;
- les espaces de culture résiduelle (vignes...) ;
- les espaces de cultures prairiales ;
- les espaces boisés non classés.

Dans la zone A, les occupations et utilisations des sols sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone est également partiellement couverte par les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Aussi tout permis de construire déposé dans un secteur concerné est soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Un secteur Ah a été créé en zone A.

Il permet de distinguer les secteurs bâtis non agricoles (habitations isolées ou hameaux). Il comprend donc le bâti non lié à l'activité agricole, ou le bâti agricole dont le changement de destination peut être envisagé (habitat, activité artisanale, chambre d'hôte, gîte...).

Les dispositions déclinées ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et équipements collectifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols non-listées à l'article A 2 sont interdites.

Les parcs photovoltaïques au sol sont également interdits.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- Les constructions de faible emprise, nécessaires à la mise en valeur culturelle ou scientifique du milieu naturel ou du patrimoine archéologique.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'Urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les travaux, installations et aménagements listés à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, et notamment tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sous réserve de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels, sont admises en zone A les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, les installations, les extensions, et les changements de destination de bâtiments existants, nécessaires à l'activité agricole ;
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'activités
- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour la création d'activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les abris pour animaux dès lors qu'ils sont construits en bois et sont fermés sur seulement 3 côtés.
- Les abris de jardin d'une superficie maximale de 15 m².
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre, sauf dans le cas où ce sinistre est une inondation.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'activité agricole.

Sont également autorisés :

- Les clôtures liées et nécessaires aux activités d'élevage dans la mesure où elles ne dépassent pas 1,5 m de hauteur et ne constituent pas un obstacle à la circulation de la petite faune terrestre.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

En **secteur Ah**, sont uniquement admis :

- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, d'activité artisanale, de tourisme ou de loisirs, et sous condition de ne pas nuire aux paysages naturels et à la quiétude des lieux ;
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à un usage d'activité agricole si cela ne porte pas atteinte au voisinage ;
- La construction d'extensions à une construction principale, dans la mesure où sa surface ne dépasse pas 30 % de la surface de la construction initiale.
- Les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 30 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

1. Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

ARTICLE A 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable, si le réseau est existant à proximité.

2. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire lorsque celui-ci est existant à proximité, et que la construction le requière. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine, dans le respect de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008).

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut-être retenu compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

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

4. Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

5. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz et vecteurs de nouvelles technologies)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

6. Antennes et climatiseurs

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être autant que possible, dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

Les constructions à usage agricole doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 10 m de l'axe des routes départementales et de 5 m par rapport aux voies communales.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais,

stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

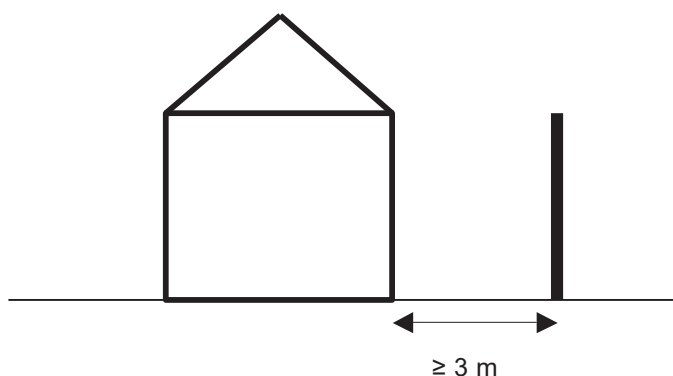
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article non réglementé.

En **sous secteur Ah**, sont admis :

Les constructions et les extensions seront édifiées soit :

- sur au moins l'une des limites séparatives latérales,
- au minimum à 3 mètres d'une limite séparative latérale.



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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

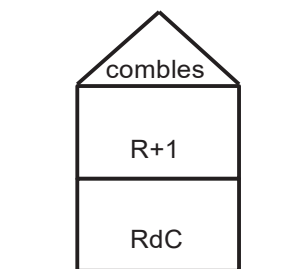
- 9 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 m pour les abris à animaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux silos de stockage.

En **sous secteurs Ah**, la hauteur maximale des constructions autorisée est :

- Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture à pentes :
 - **Un rez-de-chaussée + 1 niveau + combles**

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.



ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect général

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...)

Les constructions qui présentent une architecture contemporaine de qualité peuvent déroger aux règles de l'article 11, sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les préconisations édictées ci-après ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, forestiers et cynégétiques. Cependant, ces constructions doivent respecter le nuancier joint au présent règlement. L'utilisation de bois de couleur naturelle est autorisée.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

3. Toitures et couvertures

Volume des toitures :

Sont autorisées les toitures :

- Comportant deux pans égaux ;
- Présentant une pente comprise entre 40 et 45 ° ;
- Présentant quatre pans dans le cas d'une restauration de toiture existante.

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- Les tuiles plates,
- Les ardoises,
- Les ardoises naturelles dans les périmètres de protection des Monuments Historiques ;
- Les tuiles mécaniques, dans le cas d'une restauration d'une toiture déjà couverte par ce matériau,
- Les panneaux solaires.

4. Ouvertures sur toitures

Sont autorisées les lucarnes :

- De type meunière, jacobine, capucine

Sont autorisés les châssis de toiture:

- De dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;
- Installés dans la partie inférieure des combles ;
- Axés sur les ouvertures des étages inférieurs ;

5. Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Sont autorisés :

- La maçonnerie enduite de couleur claire respectant le nuancier joint au Règlement
- Le bois
- La pierre naturelle

Dans le cas d'un bardage bois, celui-ci sera de préférence posé à la verticale.

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, un parement, ou une peinture ne doivent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, plâtre...).

6. Les menuiseries

Sont autorisées **les menuiseries** :

- Réalisées en bois ou métal peint,
- en aluminium ou PVC à condition de présenter des profilés fins (40 mm maximum pour les parties fixes), sauf dans les périmètres de protection des Monuments Historiques,
- de couleur choisit dans le nuancier joint au Règlement
- Les volets roulants à condition que le coffret soit placé à l'intérieur de la construction et non en saillie sur la façade.

Sont autorisées les portes d'entrée :

- Pleines
- Partiellement vitrées

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux commerces, portes de garage et équipements publics.

7. Les cheminées

Les éléments anciens seront restaurés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de la réalisation de nouveaux éléments, ceux-ci devront être construits en briques et ou en pierres.

8. Les ferronneries, garde corps, balustrades, perrons, escaliers extérieurs

Les éléments anciens seront restaurés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de la réalisation de nouveaux éléments, ceux-ci devront présenter un dessin le plus simple possible.

En ce qui concerne les constructions contemporaines, de façon générale, ces éléments seront réalisés sur la base d'un dessin le plus simple possible.

9. Les compteurs et réseaux en façade, boîtes aux lettres, digicodes, et interphones, chauffage ventilation, et alarme

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture ou sur la façade sur rue, sauf des sorties discrètes.

Les boîtes aux lettres seront préférablement intégrées à la clôture et ne devront pas dépasser sur le domaine public.

Les boîtiers digicodes et interphones seront proprement encastrés et ne seront pas saillants de la façade.

10. Les annexes et abris de jardin

Sont autorisées les annexes et abris de jardin :

- Accolés à la construction principale,
- Construits sur au moins une limite séparative,
- Présentant un plan carré ou rectangulaire
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Enduits de couleur claire,
- Présentant une toiture terrasse,
- Présentant une toiture à une pente, si la construction est accolée à la construction principale,
- Présentant une toiture à deux pans égaux
- Couverts en tuiles plates, en bois ou en feutre bitume.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

- Pour les annexes :
 - **4,50 m au faîtage**
- Pour les abris de jardin :
 - **2,50 m au faîtage**

11. Les extensions

Sont autorisées les extensions :

- D'une surface inférieure ou égale à 30 % de la surface de la construction principale à laquelle elles s'adossent;
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale;
- Construites en bois de couleur naturelle;
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux;
- Présentant une toiture terrasse;

12. Les clôtures, les portails et portillons

Les clôtures :

Sur **voie publique**, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un mur bahut
 - d'une hauteur maximum de 0,80 m,
 - construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte de la façade de la construction principale,
 - surmonté ou non d'une grille,
 - doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.
- un grillage
 - de teinte vert foncé, noir ou galva,
 - doublé d'une haie hétérogène composée d'au moins 3 essences locales différentes, et implantée côté rue.

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.

En **limite séparative**, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage :
 - de teinte vert foncé, noir ou galva,
 - installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle,
 - doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.
- brises-vues :
 - en bois installés sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaires, comptés à partir de la construction principale.

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les portails et portillons :

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois laissé naturel ou peint de couleur foncée en référence avec le nuancier joint au Règlement
- en métal de teinte foncée en référence avec le nuancier joint au Règlement

Les piliers d'accroche devront respecter une hauteur maximale égale à celle de la clôture, et seront traités avec le même soin que les mur-bahuts.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Chaque construction devra créer au moins 2 emplacements de stationnement par unité de logement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé.

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES DE LA ZONE N

Il s'agit des secteurs naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend quatre secteurs :

- Le secteur Nh représentant les secteurs bâtis en zone N
- Le secteur NL destiné à la réalisation et l'extension d'équipements à vocation éducative, de loisirs, sportive ou culturelle
- Le secteur Np qui correspond aux périmètres de protection des points de captage d'eau potable.
- Le secteur Npv qui correspond à un secteur pouvant accueillir des équipements publics et d'intérêt général dont les projets photovoltaïques conjoints avec les zones Uepv et Ubpv adjacentes.

Cette zone comprend des constructions existantes qu'il convient de préserver et de réhabiliter si besoin. Celles-ci, correspondent aux constructions isolées, ou anciens corps de ferme, pour lesquels le changement de destination des bâtiments a été autorisé (réhabilitation d'une grange, création de gîtes...).

Elle est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone est également partiellement couverte par les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Aussi tout permis de construire déposé dans un secteur concerné est soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette zone est partiellement concernée par la ZNIEFF de type II « Vallée de la Claise et ses affluents » (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est donc fortement conseillé de veiller à ce que les projets et aménagements envisagés sur cette zone ne modifient, ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées, et ne remettant pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

Cette zone est en partie concernée par les périmètres de protection immédiate et rapprochée des forages F1 « champ de foire » et F2 « Flandre ». À l'intérieur de ce périmètre un certain nombre d'activités sont interdites, d'autres sont réglementées. Les précisions sont contenues dans l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique se référant aux forages.

Les dispositions déclinées ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions et équipements collectifs, ainsi qu'aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt général.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits toute construction nouvelle et tout aménagement à quelques usages que ce soit, à l'exception de ceux visés par l'article N 2.

Les parcs photovoltaïques au sol sont également interdits, sauf dans le secteur Npv.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme (sauf les clôtures forestières).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les travaux, installations et aménagements listés à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, et notamment tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément identifié au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En **zone N**, sont admis :

- Les abris pour animaux dès lors qu'ils sont construits en bois et sont fermés sur seulement 3 côtés.
- Les constructions de faible emprise, nécessaires à la mise en valeur culturelle ou scientifique du milieu naturel ou du patrimoine archéologique.
- Toute construction ou installation nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les bâtiments liés à l'exploitation forestière ou les bâtiments cynégétiques.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre, sauf dans le cas où ce sinistre est une inondation.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'activité agricole.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Les clôtures dans la mesure où elles ne dépassent pas 1,5 m de hauteur et ne constituent pas un obstacle à la circulation de la petite faune terrestre

De plus, sont admis **en secteur Npv**, sous réserve que le projet porte conjointement sur les zones Uepv et Ubpv adjacentes :

- Les constructions, installations, ICPE et occupations du sol liées et nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.

En **secteur NL**, sont admis :

- Les équipements et les constructions à usage sportif, culturel ou de loisirs
- Les terrains aménagés pour les Hébergements Légers de Loisirs (HLL).
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil homes.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux activités présentes sur la zone
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition de les destiner à une vocation de tourisme ou de loisirs, et sous condition de ne pas nuire aux paysages naturels et à la quiétude des lieux

En **secteur Nh**, sont admis :

- L'aménagement ou l'agrandissement limité des constructions existantes à raison d'une extension unique à partir de l'approbation du présent règlement, limité à 30 % de la surface de la construction initiale.
- Les annexes, attenantes et les abris de jardin
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition de les destiner à une vocation d'habitat, d'activité artisanale, de tourisme ou de loisirs, et sous condition de ne pas nuire aux paysages naturels et à la quiétude des lieux.
- Les constructions de faible emprise, nécessaires à la mise en valeur culturelle ou scientifique du milieu naturel ou du patrimoine archéologique.

En **secteur Np**, sont uniquement admis :

- L'aménagement des constructions existantes sans extension de leur surface au sol
- Les éléments de mobilier urbain

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre les incendies, et de protection civile, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

1. Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

En **secteur NL**:

Les voiries devront être aménagées de manière à assurer une circulation des véhicules à vitesse réduite et favoriser les modes de déplacement doux.

ARTICLE N 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable, si le réseau est existant à proximité.

2. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire lorsque celui-ci est existant à proximité, et que la construction le requière. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, les constructions nouvelles sont autorisées, à condition que les eaux usées soient traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine, dans le respect de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 21 août 2008).

4. Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

5. Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz et vecteurs de nouvelles technologies)

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

6. Antennes, paraboles et climatiseurs

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être autant que possible, dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Dans la zone N et les secteurs Nh, NL et Np :

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 m de l'axe des voies.

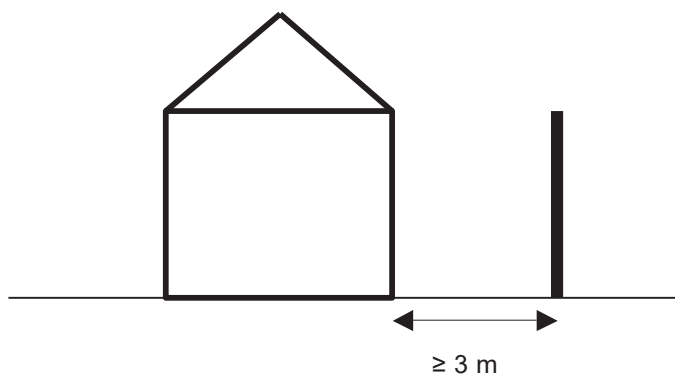
Dans le secteur Npv :

- Les constructions techniques liées au projet de centrale photovoltaïque au sol (dont le poste de livraison) peuvent être implantées jusqu'à l'alignement.
- Les autres installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques.

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

Dans la zone N et les secteurs Nh, NL et Np :

- Les constructions et les extensions seront édifiées soit :
 - sur au moins l'une des limites séparatives latérales,
 - au minimum à 3 mètres d'une limite séparative latérale.



Dans le secteurs Npv :

- Les constructions pourront être édifiées en retrait ou en limite.

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

Dans la zone N et les secteurs Nh, NL et Np:

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient assurées.
- Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

Dans le secteur Npv :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Cette mesure sera faite au droit des constructions visibles depuis le domaine public.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 m pour les constructions,
- 5 m pour les abris à animaux.
- 4,50 m au faîtage pour les annexes
- 2,50 m au faîtage pour les abris de jardin

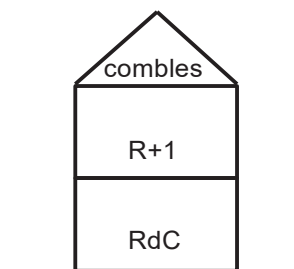
En **secteur NL**, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 m au faîtage.

En **secteur Nh** :

La hauteur maximale des constructions autorisée est :

- Pour l'habitat individuel :
 - **Un rez-de-chaussée + un niveau + combles**

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.



En **secteur Npv**, la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

A. DANS LES ZONES N ET SECTEURS NH, NL ET NP

1. Aspect général

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...)

Les constructions qui présentent une architecture contemporaine de qualité peuvent déroger aux règles de l'article 11, sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les préconisations édictées ci-après ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, forestiers et cynégétiques. Cependant, ces constructions doivent respecter le nuancier joint au présent règlement. L'utilisation de bois de couleur naturelle est autorisée.

2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

3. Toitures et couvertures

Volume des toitures :

Sont autorisées les toitures :

- Comportant deux pans égaux ;
- Présentant une pente comprise entre 40 et 45 ° ;
- Présentant quatre pans dans le cas d'une restauration de toiture existante.

Matériaux de couverture :

Sont autorisés :

- Les tuiles plates,

- Les ardoises,
- Les ardoises naturelles dans les périmètres de protection des Monuments Historiques ;
- Les tuiles mécaniques, dans le cas d'une restauration d'une toiture déjà couverte par ce matériau,
- Les panneaux solaires.

4. Ouvertures sur toitures

Dans la **zone N** et le **secteur NL** :

Sont autorisés les châssis de toiture:

- De dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;
- Installés dans la partie inférieure des combles ;
- Axés sur les ouvertures des étages inférieurs ;

Dans le **secteur Nh** :

Sont autorisées les lucarnes :

- De type meunière, jacobine, capucine

Sont autorisés les châssis de toiture:

- De dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;
- Installés dans la partie inférieure des combles ;
- Axés sur les ouvertures des étages inférieurs ;

5. Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Sont autorisés :

- La maçonnerie enduite de couleur claire
- Le bois laissé naturel ou peint
- La pierre naturelle
- Les matériaux nouveaux et écologiques tels que le chanvre.

Dans le cas d'un bardage bois, celui-ci sera de préférence posé à la verticale.

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, un parement, ou une peinture ne doivent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, plâtre...)

6. Les menuiseries

Sont autorisées **les menuiseries** :

- Réalisées en bois ou métal peint
- Réalisées en aluminium ou PVC à condition de présenter des profilés fins (40 mm maximum pour les parties fixes), sauf dans les périmètres de protection des Monuments Historiques,
- De couleur choisit dans le nuancier joint au Règlement
- Les volets roulants à condition que le coffret soit placé à l'intérieur de la construction et non en saillie sur la façade.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux commerces, portes de garage et équipements publics.

7. Les cheminées

En **secteur Nh** :

Les éléments anciens seront restaurés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de la réalisation de nouveaux éléments, ceux-ci devront être construits en briques et ou en pierres.

8. Les ferronneries, garde corps, balustrades, perrons, escaliers extérieurs

Les éléments anciens seront restaurés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de la réalisation de nouveaux éléments, ceux-ci devront présenter un dessin le plus simple possible.

En ce qui concerne les constructions contemporaines, de façon générale, ces éléments seront réalisés sur la base d'un dessin le plus simple possible.

9. Les compteurs et réseaux en façade, boîtes aux lettres, digicodes, et interphones, chauffage ventilation, et alarme

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ne devra être disposé en couverture ou sur la façade sur rue, sauf des sorties discrètes.

Les boîtes aux lettres seront préférablement intégrées à la clôture et ne devront pas dépasser sur le domaine public.

Les boîtiers digicodes et interphones seront proprement encastrés et ne seront pas saillants de la façade.

13. Les annexes, abris de jardin et les abris pour animaux

Sont autorisées les annexes et abris de jardin, et abris pour animaux :

- Accolés à la construction principale,
- Construits sur au moins une limite séparative,
- Présentant un plan carré ou rectangulaire
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale
- Construits en bois de couleur naturelle;
- Enduits de couleur claire,
- Présentant une toiture terrasse,
- Présentant une toiture à une pente, si la construction est accolée à la construction principale,
- Présentant une toiture à deux pans égaux

- Couverts en tuiles plates, en bois ou en feutre bitume.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

- Pour les annexes :
 - **4,50 m au faîtage**
- Pour les abris de jardin :
 - **2,50 m au faîtage**

14. Les extensions

Sont autorisées les extensions :

- D'une surface inférieure ou égale à 30 % de la surface de la construction principale à laquelle elles s'adossent;
- Reprenant des matériaux de construction semblables à ceux de la construction principale;
- Construites en bois de couleur naturelle;
- Disposant d'une toiture à deux pans égaux;
- Présentant une toiture terrasse.

15. Les clôtures, les portails et portillons

Les clôtures :

Sur **voie publique**, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un mur bahut
 - d'une hauteur maximum de 0,80 m,
 - construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte de la façade de la construction principale,
 - surmonté ou non d'une grille,
 - doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.
- un grillage
 - de teinte vert foncé, noir ou galva,
 - doublé d'une haie hétérogène composée d'au moins 3 essences locales différentes, et implantée côté rue.

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.

En **limite séparative**, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage :
 - de teinte vert foncé, noir ou galva,
 - installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle,

- doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.
- brises-vues :
 - en bois installés sur une longueur n'excédant pas 5 mètres linéaires, comptés à partir de la construction principale.

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les portails et portillons :

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois laissé naturel ou peint de couleur foncée en référence avec le nuancier joint au Règlement
- en métal de teinte foncée en référence avec le nuancier joint au Règlement

Les piliers d'accroche devront respecter une hauteur maximale égale à celle de la clôture, et seront traités avec le même soin que les mur-bahuts.

B. DANS LE SECTEUR NPV

1. Aspect général

Les constructions devront garantir une bonne insertion dans l'environnement et respecter les préconisations de teintes figurant dans le nuancier annexé au présent Règlement.

2. Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, et ou d'une haie d'essences locales.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public.

En **secteur Nh** :

Chaque construction devra créer au moins 2 emplacements de stationnement par unité de logement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

En secteur NL :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES

1. ACCES

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

2. ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre une propriété et le domaine public.

3. ANNEXE (CONSTRUCTION ANNEXE)

Sont considérés comme annexes, les locaux constituant des dépendances d'un bâtiment à usage principal d'habitation, situés sur la même unité foncière que celui-ci, tels que : réserves, caves, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines, etc.

4. CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale (souvent usage d'habitation) dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

5. LIMITE SEPARATIVE

Ligne commune séparant deux propriétés privées.

6. VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles.

7. VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

LES DIFFERENTS TYPES DE LUCARNES



lucarne rampante
ou en cabriolet



lucarne retroussée, ou
d'ornement ; c'est aussi
le vrai chignon



lucarne à deux pans
dire jacobine, en
bâtière ou à cheval



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



— pignon,
ici à fronton



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



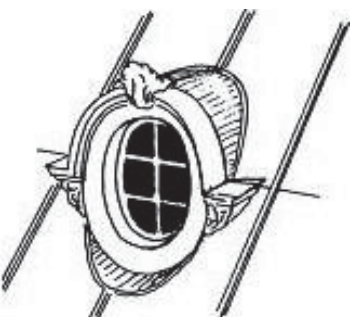
lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



Lucarne
ou rampante à jouées biaisées
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes



lucarne dite œil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
soigné



lucarne fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

METHODES DE RESTAURATION

1. LE RESPECT DE L'ASPECT GENERAL

Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassements, bandeaux, corniches, appuis fenêtre) ou les constructions présentant un intérêt architectural ainsi que les extensions et travaux de réhabilitation seront mis en valeur et restaurés dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

2. LE RAVALEMENT DES FAÇADES EN PIERRE DE TAILLE

Conservation et remplacement de la pierre :

- **Les façades en tuffeau appareillées soigneusement seront laissées apparentes. La pierre pourra recevoir une patine (lait de chaux) destinée à la protéger ou à uniformiser l'ensemble.**
- **Les pierres ou parements abîmés ou dégradés seront remplacés soit entièrement, soit par incrustation sur une épaisseur minimum de 8 cm. La pierre doit être de porosité équivalente, posée au mortier de chaux, dans le sens de son lit de carrière.**
- **Les éléments de décor et de modénature seront conservés, restaurés ou remplacés par des éléments de même nature.**
- **Les ragréages réalisés en pierre reconstituée ou à l'aide d'un mélange de chaux et de poudre de pierre seront possibles sur des surfaces faibles (d'un diamètre inférieur à 5 cm²).**
- **L'application d'un badigeon de lait de chaux est possible.**

Le nettoyage

Il sera réalisé par pulvérisation d'eau et brossage léger ou par grattage très superficiel, ne supprimant pratiquement pas de matière et conservant à l'identique toutes les modénatures.

Le rejointoiement

- **Une attention particulière sera portée à la réalisation des joints. Les joints en bon état seront conservés. Les joints en mauvais état seront dégradés soigneusement puis rejointoyés au mortier de chaux et sables de rivière local, dont la tonalité sera proche de celle de la pierre.**
- **Les joints seront arasés au nu du parement, sans relief ni creux.**
- **Les joints ne doivent pas être élargis.**

3. RAVALEMENT DES FAÇADES ENDUITES

La conservation de la façade enduite sera fonction de l'état de l'enduit existant et de l'aspect de la façade.

Le choix de conservation, de remplacement ou de restitution de l'enduit

Les enduits dégradés seront remplacés.

Les enduits traditionnels en bon état mécanique simplement encrassés seront réparés, nettoyés et recevront éventuellement un traitement de surface (lait de chaux).

Les enduits ayant reçu une peinture organique (vinyle ou acrylique), devront être complètement décapés, par procédé chimique ou abrasif, après rebouchage des fissures.

Le traitement des enduits neufs

Les constructions traditionnelles destinées à être enduites et présentant un enduit dégradé, seront obligatoirement ré-enduites au mortier de chaux et de sable de rivière régional, après élimination totale de l'enduit ancien.

La granulométrie et le dosage d'éléments fins doivent permettre de retrouver un aspect conforme à celui des enduits anciens.

La finition pourra être brossée, passée à l'éponge, feutrée, talochée fin ou lissée à la truelle.

La couche de finition doit affleurer les éléments de pierre de taille laissés apparents. Un retrait de 5mm est autorisé, la surépaisseur n'est pas autorisée.

La coloration

La tonalité se rapprochera de celle de la pierre. Elle pourra être légèrement plus foncée.

La teinte de l'enduit sera donnée par le sable, elle pourra être renforcée par l'adjonction de pigments naturels.

Le cas des enduits en ciment ou crépis

Pour les façades ayant reçu un enduit ciment ou crépis, l'aspect originel du traitement de la façade sera maintenu ou retrouvé.

Le crépi sera nettoyé ou remplacé suivant son état de dégradation.

L'enduit peint utilisera des peintures de ravalement extérieur, de type minéral. On s'attachera à retrouver une harmonie sur la façade.

4. LE RAVALEMENT DES FAÇADES EN MOELLONS A PIERRES VUES

L'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable, au nu des moellons.

PALETTE DE COULEURS

Le Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine (STAP) d'Indre-et-Loire propose à titre indicatif un nuancier pouvant être utilisé pour les menuiseries, volets, portes d'entrée, portails et devantures de magasin, ainsi qu'un certain nombre de recommandations.

1. Nuancier

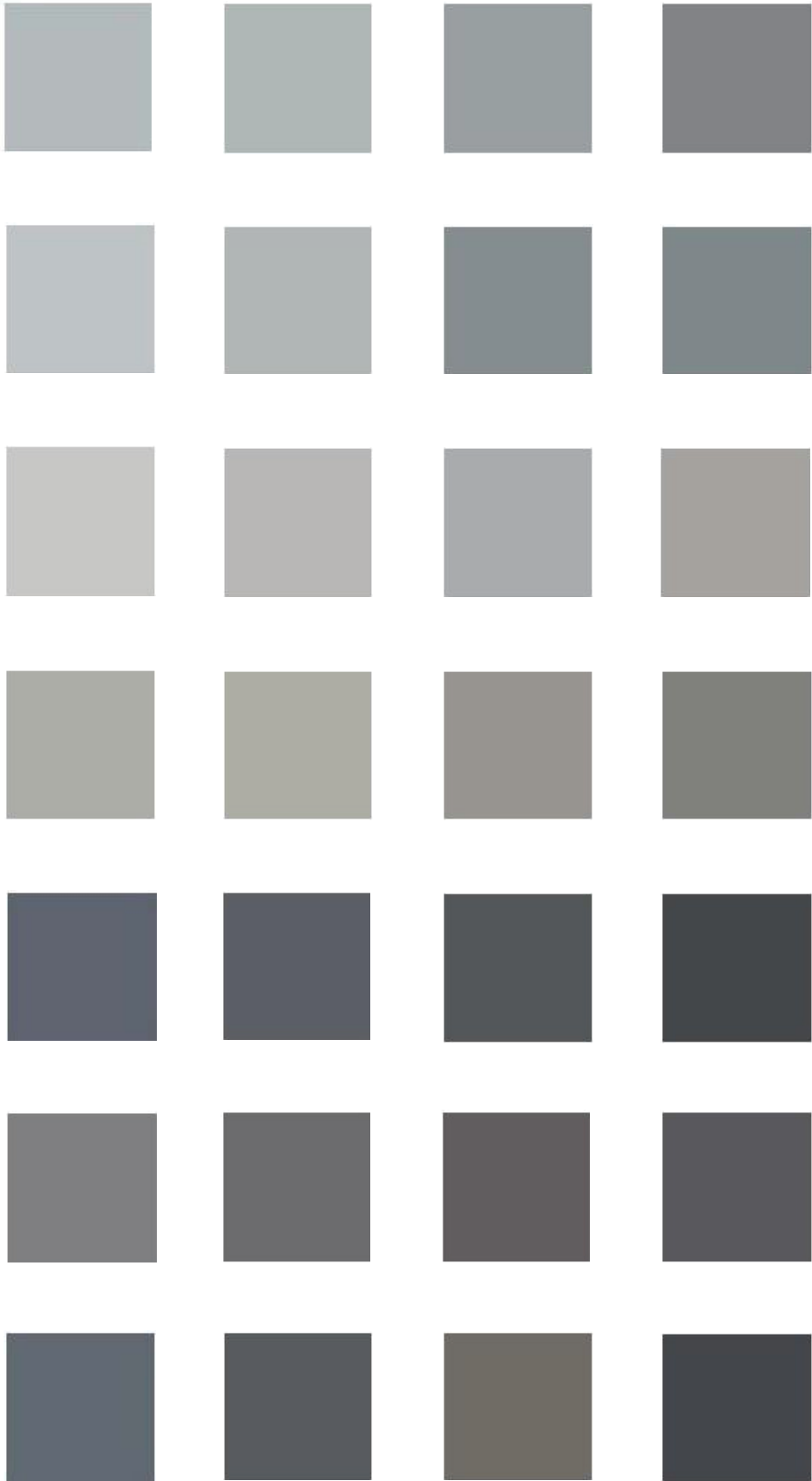
les rouges



les beiges



les gris



les verts



les gris-vert



les gris-bleu



RECOMMANDATIONS DU STAP 37

De manière générale, l'usage du noir ou du ton bois sera à proscrire. De même, pour mettre en valeur la pierre et les enduits de la façade (qui sont assez clairs en Touraine), il est préconisé d'utiliser des couleurs plus soutenues que ceux-ci (les menuiseries blanches sont donc à proscrire).

Dans le cas d'une maison bourgeoise, les fenêtres et volets seront peints dans une teinte plus claire que la ou les portes d'entrée ; celles-ci pourront être peintes dans la même gamme de couleurs (exemple : fenêtres et volets gris clair, porte d'entrée gris anthracite) ou dans un coloris tranché (exemple : fenêtres et volets gris clair, porte d'entrée vert très sombre).

Dans le cas de bâtiments ruraux, de type corps de ferme, l'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets, portes d'entrée et portes de grange) seront peints dans une teinte relativement soutenue (exemple : rouge sang-de-bœuf, vert sombre, gris-brun).

Dans le cas de devantures de magasin, dans la mesure où il s'agit de surfaces relativement importantes, les teintes pastel sont à écarter, au profit de teintes plus soutenues.