

RÈGLEMENT

PIÈCE ÉCRITE

4.a



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date 16 mars 2017 approuvant le PLU.

Le Maire,

Eric LOIZON

Handwritten signature of Eric LOIZON over a circular official stamp of the Maire de Thilouze (1-8-1).

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES 7

ARTICLE 1	CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.	7
ARTICLE 2	PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	7
ARTICLE 3	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
ARTICLE 4	EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	9
ARTICLE 5	RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE	9
ARTICLE 6	ESPACES BOISÉS CLASSÉS	9

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 10

CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UA	10
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION		10
CARACTÈRE DE LA ZONE UA		10
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		11
ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES		11
ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....		11
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		12
ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....		12
ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....		12
ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....		13
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....		13
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES		13
ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ		14
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		14
ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		14
ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....		15
ARTICLE UA-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT		18
ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....		18
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....		19
ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL		19
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES		19
ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....		19
ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....		19
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UB	20
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION		20
CARACTÈRE DE LA ZONE UB		20

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	21
ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	22
ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	22
ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	22
ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	23
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	23
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	23
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	24
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	24
ARTICLE UB-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	28
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	28
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	28
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	28
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	29
ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	29
ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	29
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UE	30
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	30
CARACTÈRE DE LA ZONE UE	30
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	31
ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	31
ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	31
ARTICLE UE-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	31
ARTICLE UE-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	32
ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	32
ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	32
ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	33
ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	33
ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	33
ARTICLE UE-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	35
ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	35
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	35
ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	35
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	36
ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	36
ARTICLE UE-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	36
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UY	37
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	37
CARACTÈRE DE LA ZONE UY	37

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	38
ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	38
ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	38
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	38
ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	38
ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	39
ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	39
ARTICLE UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	39
ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	40
ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	40
ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	41
ARTICLE UY-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	42
ARTICLE UY-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	42
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	42
ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	42
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	43
ARTICLE UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	43
ARTICLE UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	43

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....44

4

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 1AU	44
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	44
CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU	44
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	45
ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	45
ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	45
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	46
ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	46
ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	46
ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	47
ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	47
ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	47
ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	47
ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	48
ARTICLE 1AU-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	51
ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	51
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	51
ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	51
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	52
ARTICLE 1AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	52
ARTICLE 1AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	52
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 2AU	53
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	53
CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU	53

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	54
ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	54
ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	54
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	54
ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	54
ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	54
ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	54
ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	55
ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	55
ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	55
ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	55
ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	55
ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	55
ARTICLE 2AU-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	55
ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	55
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	55
ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	55
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	56
ARTICLE 2AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	56
ARTICLE 2AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	56

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES57

5

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE A.....	57
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	57
CARACTÈRE DE LA ZONE A.....	57
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	58
ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	58
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	58
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	59
ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	59
ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	59
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	60
ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	60
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	61
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	61
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	61
ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	61
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	62
ARTICLE A-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	65
ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	66
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	66
ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	66
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	66
ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	66
ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	66

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....67

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N	67
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION	67
CARACTÈRE DE LA ZONE N	67
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	68
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	68
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	68
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	70
ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	70
ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	70
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	71
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	71
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	71
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	72
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	72
ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	72
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	72
ARTICLE N-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	76
ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	76
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	76
ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	76
SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	76
ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	76
ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	76

6

ANNEXE 1 RELATIVE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....77

ANNEXE 2 RELATIVE AU NUANCIER RECOMMANDÉ78

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Thilouze.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2 du Code de l'urbanisme – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 du Code de l'urbanisme – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-26 du Code de l'urbanisme – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-27 du Code de l'urbanisme – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARCHÉOLOGIE

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, **les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques** doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, **les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat** afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Zones urbaines, dites zones « **U** », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones **U** :

- **Zone « UA »** : zone bâtie dense correspondant au bourg ancien de Thilouze organisé autour de la place de la Mairie, des rues de l'Eglise, de la Musardièrre et de la partie centrale des rues de Balzac, de la Baronne, de la Vallée du Lys et des Lavandières, ayant une pluralité de fonctions nécessaires à un maintien de vie locale.
 - o **Secteur « UAj »** au sein duquel seules les constructions et installations annexes (abri de jardin, garage, piscine ...) peuvent être autorisées.
- **Zone « UB »** : zone résidentielle à dominante pavillonnaire correspondant aux extensions du bourg d'après-guerre.
 - o **Secteur « UBj »** au sein duquel seules les constructions et installations annexes (abri de jardin, garage, piscine ...) peuvent être autorisées.
- **Zone « UE »** : zone d'équipements identifiant le stade de la Baronne.
- **Zone « UY »** : zone d'activités identifiant la zone artisanale du Plessis.

Zones à urbaniser, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- **Les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (**appelées 1AU**) 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 projet d'aménagement et de développement durables et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
 - o **Secteur « 1AUh₁ »** à vocation dominante d'habitat correspondant au site du Bas Bourg (dans le prolongement de l'impasse du Ruisseau).
 - o **Secteur « 1AUh₂ »** à vocation dominante d'habitat correspondant au site du Clos St-Michel (entrée nord du bourg).
 - o **Secteur « 1AUh₃ »** à vocation dominante d'habitat correspondant au site de la Baronne (entrée sud-ouest du bourg).
- **Les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
 - o **Secteur « 2AUh »** à vocation dominante d'habitat correspondant à une réserve foncière en cœur d'îlot (délimitée par la rue de la Baronne, la rue Buissonnière et la rue des Anciens Combattants).
 - o **Secteur « 2AUy »** à vocation artisanale correspondant à l'extension future de la zone artisanale du Plessis.

Zones agricoles, dites zones « **A** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zones naturelles et forestières, dites zones « **N** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Secteur « Nc »** identifiant le cimetière communal ;
- **Secteur « NI »** identifiant les équipements sportifs, de détente et de loisirs de la Baronnie ainsi que le site du Ponceau ;
- **Secteur « Nm »** identifiant la maison de la Chasse (lieu-dit Sirand) ;

ARTICLE 4 EMBLEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en annexes du dossier de PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme s'applique :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

9

ARTICLE 6 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, au titre des articles L.113-1 et suivants 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 de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Zone bâtie dense correspondant au bourg ancien de Thilouze organisé autour de la place de la Mairie, des rues de l'Eglise, de la Musardièrre et de la partie centrale des rues de Balzac, de la Baronne, de la Vallée du Lys et des Lavandières, ayant une pluralité de fonctions nécessaires à un maintien de vie locale.

Présence d'un bâti dense, d'une grande qualité patrimoniale, régi par des formes strictes d'implantation.

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone présentant une sensibilité très forte au risque d'inondation par remontée de nappes en raison de la présence d'une nappe sub-affleurante (cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions et installations nouvelles à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement de terrains destinés aux Habitations Légères de Loisirs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**1 - RAPPELS :**

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

Ne sont admises dans le secteur UAj que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les annexes (abri de jardin, garage, piscine ...), sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 60 m² dans le cas d'une piscine et de sa couverture et 50 m² dans le cas d'autres annexes ;
- les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone ;

- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...).

Ne sont admis dans le reste de la zone UA, que tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - DESSERTE :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum.

ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau devront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau).

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RÉSEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

13

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

2 - EXCEPTIONS

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

- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1,20 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment sinistré ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- en cas de construction mitoyenne d'un bâtiment implanté en retrait de l'alignement, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction mitoyenne.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative. Le choix de la limite doit notamment veiller à :

- préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, l'implantation en retrait n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 1 m par rapport à cette limite.

2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

14 **ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale autorisée est de 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

3 - EXCEPTIONS

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres au faîtage.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011¹). **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. De plus, pour **les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement)**, la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectés.

Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets portant sur les édifices anciens ou protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

¹ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

3. FAÇADES

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages bois conserveront leur teinte naturelle ; dans le cas contraire, ils seront chaulés ou peints (lasure ou vernis brillant interdit). La pose des bardages bois de manière verticale doit être privilégiée. Les autres bardages seront de teinte foncée sobre choisie **dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement)**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis **dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)** : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

Les travaux portant sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement), doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges).

En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

4 - TOITURES

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

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse.
- Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

7 - CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture est édifiée :

- pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération ;
- la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- **dans le cas d'une édification donnant sur la voie publique**, elle doit être constituée soit :
 - o d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans excéder 2,40 m ;
 - o d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 1 m ;
- **dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives au contact d'une zone A ou N**, elle doit être constituée soit :
 - o d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
 - o d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
- **dans les autres cas**, elle doit être constituée soit :
 - o d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans excéder 2.40 m ;
 - o d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 1 m ;
 - o d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
 - o d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;

18

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du **nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du **nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**.

ARTICLE UA-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Il est exigé pour les constructions à usage de logement, 1 place minimum de stationnement par logement.

Cette norme ne s'applique pas dans le cadre de la création de logements au sein du bâti existant (par changement de destination ou découpe d'immeuble), lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique, architectural ou d'occupation du sol de réaliser les places de stationnement requises.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

19

ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Zone résidentielle à dominante pavillonnaire correspondant aux extensions du bourg d'après-guerre.

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa moyen à très fort - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions et installations nouvelles à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement de terrains destinés aux Habitations Légères de Loisirs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**1 - RAPPELS :**

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :**Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

Ne sont admises dans le secteur UBj que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les annexes (abri de jardin, garage, piscine ...), sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 60 m² dans le cas d'une piscine et de sa couverture et 50 m² dans le cas d'autres annexes ;
- les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone ;

- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...).

Ne sont admis dans le reste de la zone UB, que tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

22

2 - DESSERTE :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum.

ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau devront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau).

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RÉSEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

23

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

2 - EXCEPTIONS

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

3 - EXCEPTIONS

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres au faîtage, à l'exception des bâtiments annexes isolés à une seule pente dont le faîtage est implanté sur la limite séparative dont la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011²).

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. De plus, pour **les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement), la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectés.** Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets portant sur les édifices anciens ou protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

25

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

3. FAÇADES

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

² Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages bois conserveront leur teinte naturelle ; dans le cas contraire, ils seront chaulés ou peints (lasure ou vernis brillant interdit). La pose des bardages bois de manière verticale doit être privilégiée. Les autres bardages seront de teinte foncée sobre choisie **dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement)**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

Les travaux portant sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement), doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges).

En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

4 - TOITURES

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

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse.
- Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

7 - CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture est édifiée :

- pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération ;
- la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- **dans le cas d'une édification donnant sur la voie publique**, elle doit être constituée soit :
 - o d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans excéder 2,40 m ;
 - o d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 1 m ;
- **dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives au contact d'une zone A ou N**, elle doit être constituée soit :
 - o d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
 - o d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;

- **dans les autres cas**, elle doit être constituée soit :
 - o d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans excéder 2.40 m ;
 - o d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 1 m ;
 - o d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
 - o d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du **nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du **nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**.

ARTICLE UB-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Il est exigé pour les constructions à usage de logement, 1 place minimum de stationnement par logement. Il est en outre exigé la création de 1 place de stationnement « visiteur » par logement.

28

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

Zone d'équipements identifiant le stade de la Baronne.

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes d'aléa très fort (cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE2 **et notamment les parcs photovoltaïques au sol.**

ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**1 - RAPPELS :**

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

31

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :**Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

ne sont admises dans l'ensemble de la zone UE que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'équipements collectifs de sport, de détente ou de loisirs et leurs extensions ;
- les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions : bloc sanitaire, vestiaire, aire de stationnement, etc. ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 - ACCÈS :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - DESSERTE :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum.

ARTICLE UE-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

32

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être envoyées au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé, caniveau ou plan d'eau). Néanmoins, les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

3 - RÉSEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

2 - EXCEPTION

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

33

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011³). **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. FAÇADES

34

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages bois conserveront leur teinte naturelle ; dans le cas contraire, ils seront chaulés ou peints (lasure ou vernis brillant interdit). La pose des bardages bois de manière verticale doit être privilégiée. Les autres bardages seront de teinte foncée sobre choisie **dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

³ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis **dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)** : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

4 - TOITURES

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

La couverture des bâtiments doit privilégier la mise en œuvre de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Néanmoins, en cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent présenter au minimum deux pans et recourir à des matériaux de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5- CLÔTURES

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Elle doit être constituée d'un grillage ou de grilles soudées en panneaux de teinte noire, vert foncé ou galva (aspect mat) posés sur piquets de même teinte.

35

ARTICLE UE-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE UY

Zone d'activités identifiant la zone artisanale du Plessis.

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes d'aléa faible à moyen (cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY2 **et notamment les parcs photovoltaïques au sol.**

ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**1 - RAPPELS :**

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :**Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

ne sont admises dans la zone UY que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de services ;
- les constructions à usage d'entrepôts nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère industriel ou artisanal est nettement marqué (unité de conditionnement, coopérative, etc.) ;
- les parcs de stationnement de véhicules ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone sous réserve de la salubrité publique et de la préservation du paysage ;
- les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...).

38

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 - ACCÈS :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - DESSERTE :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum.

ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

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

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être envoyées au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau).

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

3 - RÉSEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

2 - EXCEPTION

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

40

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, sauf nécessité imposée par la nature de l'activité, avec traitement spécifique ou adapté au bâtiment.

3 - EXCEPTION

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁴).

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. FAÇADES

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les bardages bois conserveront leur teinte naturelle ; dans le cas contraire, ils seront chaulés ou peints (lasure ou vernis brillant interdit). La pose des bardages bois de manière verticale doit être privilégiée. Les autres bardages seront de teinte foncée sobre choisie **dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**. En cas d'extension, la même teinte de bardage que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

⁴ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis **dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)** : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Des dérogations sur les coloris pourront être accordées si justifiées à des fins commerciales.

4 - TOITURES

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

La couverture des bâtiments non masquée par un acrotère doit recourir à des matériaux de teinte grise ou ardoise et d'aspect mat.

5- CLÔTURES

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Elle doit être constituée d'un grillage ou de grilles soudées en panneaux de teinte noire, vert foncé ou galva (aspect mat) posés sur piquets de même teinte.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit privilégier un accompagnement par une haie.

42

ARTICLE UY-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

En outre, pour les entreprises de 10 salariés et plus, un local ou parking à vélo doit être aménagé.

ARTICLE UY-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 1AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Zone au sein de laquelle 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 projet d'aménagement et de développement durables et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

- **Secteur « 1AUh₁ »** à vocation dominante d'habitat correspondant au site du Bas Bourg (dans le prolongement de l'impasse du Ruisseau).
- **Secteur « 1AUh₂ »** à vocation dominante d'habitat correspondant au site du Clos St-Michel (entrée nord du bourg).
- **Secteur « 1AUh₃ »** à vocation dominante d'habitat correspondant au site de la Baronne (entrée sud-ouest du bourg).

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes d'aléa faible à très élevé (cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**1 - RAPPELS :**

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :

45

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;

Et sous réserve :

- **dans les secteurs 1AUh₁ et 1AUh₃**, de correspondre à une opération d'aménagement d'ensemble réalisée d'un seul tenant ;
- **dans le secteur 1AUh₂**, de correspondre à une opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des voiries de desserte interne ;

ne sont admises, dans les secteurs 1AUh₁, 1AUh₂ et 1AUh₃, que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage (garage, piscine, abri de jardin ...) ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les aires de jeux, de détente et de loisirs ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...), à condition qu'elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1 - ACCÈS :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile, sans pouvoir être d'une largeur inférieure à 3,50 m.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - DESSERTE :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**46 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

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

2 - ASSAINISSEMENT :**Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être envoyées au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau).

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RÉSEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

2 - EXCEPTION

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

47

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

2 - EXCEPTION

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

3 - EXCEPTION

Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres au faîtage, à l'exception des bâtiments annexes isolés à une seule pente dont le faîtage est implanté sur la limite séparative dont la hauteur maximale est limitée à 4 mètres.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

48

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁵).

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

⁵ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

3. FAÇADES

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages bois conserveront leur teinte naturelle ; dans le cas contraire, ils seront chaulés ou peints (lasure ou vernis brillant interdit). La pose des bardages bois de manière verticale doit être privilégiée. Les autres bardages seront de teinte foncée sobre choisie **dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis **dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)** : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé...).

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

4 - TOITURES

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

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse.
- Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur.

5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

La couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

7 - CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture est édifiée :

- pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération ;
- la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- **dans le cas d'une édification donnant sur la voie publique**, elle doit être constituée soit :
 - o d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans excéder 2,40 m ;
 - o d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 1 m ;
- **dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives au contact d'une zone A ou N**, elle doit être constituée soit :
 - o d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;
 - o d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales ou d'arbres ou d'arbustes plantés en bosquets, en respectant les limites d'implantation du code Civil ;

- **dans les autres cas**, elle doit être constituée soit :
 - d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans excéder 2.40 m ;
 - d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 1 m ;
 - d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
 - d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du **nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du **nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**.

ARTICLE 1AU-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Il est exigé pour les constructions à usage de logement, 1 place minimum de stationnement par logement. Il est en outre exigé la création de 1 place de stationnement « visiteur » par logement.

51

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. En outre, au moins un arbre de haute tige doit être planté par unité foncière.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

En outre, les principes d'accompagnement paysager figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

- **Secteur « 2AUh »** à vocation dominante d'habitat correspondant à une réserve foncière en cœur d'îlot (délimitée par la rue de la Baronne, la rue Buissonnière et la rue des Anciens Combattants).
- **Secteur « 2AUy »** à vocation artisanale correspondant à l'extension future de la zone artisanale du Plessis.

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone présentant une sensibilité très forte au risque d'inondation par remontée de nappes en raison de la présence d'une nappe sub-affleurante (cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

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

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :

ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...), à condition qu'elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

55

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE A

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléas faible à fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes d'aléa très faible à très élevé (cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :

58

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

Et sous réserve, au sein des périmètres de protection du forage des Landes de la Ripaudière, de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 10 novembre 1997 ;

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole⁶, en construction nouvelle ou par changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document ;
- les constructions et installations nécessaires aux CUMA ;
- le logement de l'exploitant agricole par changement de destination, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation ;
 - qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place ;
- l'adaptation ou la réfection de constructions existantes ;

⁶ Sont considérées comme agricoles, les activités reconnues par l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime : toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

- l'extension des habitations et de leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 35% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document (pas de limite pour les piscines) ;
- le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, ...), d'activité artisanale ou de bureaux, des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - o que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique (pièces 4.c à 4.d) ;
 - o de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- la construction d'annexes non accolées aux bâtiments existants (garage, abri de jardin, piscine ...), sous réserve :
 - o de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² maximum (pas de limite pour les piscines) ;
 - o d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres des constructions principales existantes auxquelles elles sont rattachées ;
 - o de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les abris pour animaux en bardage bois ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être démontables (pas d'éléments inamovibles), dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² par unité foncière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - DESSERTE :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder. Les effluents d'origine agricole qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable devront être soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau avant raccordement au réseau.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

60 Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'elle ne présente pas de risque en matière de sécurité routière.

2 - EXCEPTIONS

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

61

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m au sommet de l'acrotère ou à l'égout de la toiture et 9 m au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁷). **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures.

En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. De plus, pour **les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement), la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectés.**

Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets portant sur les édifices anciens ou protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

⁷ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

3. FAÇADES

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Pour les constructions à usage agricole :

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée choisie dans **le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**, et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

Toutefois, si cela est justifié par des contraintes agricoles ou techniques ou bien pour les constructions agricoles de grande hauteur ou situées sur un point topographique haut, sans écran végétal à proximité, un bardage de teinte moyenne s'accordant avec l'environnement (nuances de gris et beiges moyens) pourra être choisi.

En cas d'extension, la même couleur de bardage ou d'enduit que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Pour les autres constructions :

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages bois conserveront leur teinte naturelle ; dans le cas contraire, ils seront chaulés ou peints (lasure ou vernis brillant interdit). La pose des bardages bois de manière verticale doit être privilégiée. Les autres bardages seront de teinte foncée sobre choisie **dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement)**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

Les travaux portant sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement), doivent respecter l'ordonnancement des façades.

Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges). En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

4 - TOITURES

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

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Pour les constructions à usage agricole :

Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après dans les cas « formes architecturales d'expression contemporaine et traditionnelle », être de teinte ardoise ou grise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade.

En cas d'extension, la même couleur de toiture que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Pour les autres constructions :

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse.
- Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

Pour les constructions à usage d'activité autre qu'agricole, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte grise ou ardoise, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

7 - CLÔTURES

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, ni souhaitables dans cette zone.

Toutefois, si les clôtures s'avèrent nécessaires, elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture est édifiée :

- la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- elle doit être constituée :
 - o d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans excéder 2,40 m ;
 - o d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 1 m ;
 - o d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
 - o d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer ...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du **nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du **nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**.

8 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés.

ARTICLE A-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

66

ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

CARACTÈRE DE LA ZONE N

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Secteur « Nc »** identifiant le cimetière communal ;
- **Secteur « NI »** identifiant les équipements sportifs, de détente et de loisirs de la Baronne ainsi que le site du Ponceau ;
- **Secteur « Nm »** identifiant la maison de la Chasse (lieu-dit Sirand).

Zone concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléas faible à fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi 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 (cf. annexe 1 du règlement).

Zone concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Zone concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes d'aléa très faible à très élevé (cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2, et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article R. 421-28 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA RÈGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;

Et sous réserve, au sein des périmètres de protection du forage des Landes de la Ripaudière, de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 10 novembre 1997 ;

Ne sont admises, dans le secteur Nc que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...), y compris cimetière et aire de stationnement ;
- les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Ne sont admises, dans le secteur NI que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'adaptation, la réfection et l'extension modérée de constructions existantes ;
- le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, ...), d'activité commerciale ou de bureaux, des constructions existantes à la date d'approbation du présent document ;
- les terrains de camping et terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (HLL) ;

- les habitations légères de loisirs, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² chacune et que l'emprise au sol totale des HLL soit inférieure ou égale à 250 m² ;
- les constructions, installations et aménagements légers à vocation sportive, de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (terrain de sport, aire de jeux, aire de pique-nique ...) ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, parc de stationnement...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Ne sont admises, dans le secteur Nm que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) ;
- l'adaptation, la réfection et l'extension de constructions existantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Ne sont admises, dans le reste de la zone N, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations liées aux activités forestières ;
- l'adaptation ou la réfection de constructions existantes ;
- l'extension des habitations et de leurs annexes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 35% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document (pas de limite pour les piscines) ;
- le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, ...), d'activité artisanale ou de bureaux, des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - o que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique (pièces 4.c à 4.d) ;
 - o de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- la construction d'annexes non accolées aux bâtiments existants (garage, abri de jardin, piscine ...), sous réserve :
 - o de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² maximum (pas de limite pour les piscines) ;
 - o d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres des constructions principales existantes auxquelles elles sont rattachées ;
 - o de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les constructions et installations nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- les abris pour animaux en bardage bois ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être démontables (pas d'éléments inamovibles), dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² par unité foncière.

ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - DESSERTE :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

70

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable, après autorisation du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

1- EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'elle ne présente pas de risque en matière de sécurité routière.

2 - EXCEPTIONS

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

2 - EXCEPTIONS

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes à l'habitation ou bien de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (pylône, antenne, poste électrique ...) peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Au sein du secteur Nc, l'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra excéder 10% de l'unité foncière.

Au sein du secteur NI, l'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra excéder 10% de l'unité foncière.

Au sein du secteur Nm, l'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone N, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

72

Pour les constructions liées aux activités forestières, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m au sommet de l'acrotère ou à l'égout de la toiture et 9 m au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011⁸).

⁸ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

De plus, pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement), la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectés.

Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets portant sur les édifices anciens ou protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. Toutefois, sur un terrain à plus forte pente, l'encastrement de la construction dans la topographie doit être recherché.

3. FAÇADES

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages bois conserveront leur teinte naturelle ; dans le cas contraire, ils seront chaulés ou peints (lasure ou vernis brillant interdit). La pose des bardages bois de manière verticale doit être privilégiée. Les autres bardages seront de teinte foncée sobre choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite).

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement)**, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions.

Les travaux portant sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du Règlement), doivent respecter l'ordonnancement des façades.

Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges). En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

74

4 - TOITURES

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

Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse.
- Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

Pour les constructions à usage d'activité, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte grise ou ardoise, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

75

7 - CLÔTURES

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, ni souhaitables dans cette zone.

Toutefois, si les clôtures s'avèrent nécessaires, elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture est édifiée :

- la hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m ; une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- elle doit être constituée :
 - o d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m, sans excéder 2,40 m ;
 - o d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 1 m ;
 - o d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;
 - o d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer ...), doublé ou non d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil ;

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du **nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du **nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite)**.

8 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés.

ARTICLE N-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

2 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme.

76

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE 1 RELATIVE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. **Il est ainsi 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.**

En outre, **une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet** de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

1) Réaliser les fondations appropriées :

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.

2) Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

3) Éviter les variations localisées d'humidité :

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...).

4) Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :

- Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

ANNEXE 2 RELATIVE AU NUANCIER RECOMMANDÉ

Nota Bene : ce nuancier et les textes associés sont tirés du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (www.sdap-37.culture.gouv.fr).

Ce nuancier est recommandé dans le choix des couleurs de menuiseries, ainsi que des bardages et des clôtures et portails.

Historiquement, les couleurs utilisées pour les menuiseries se sont éclaircies au cours des siècles. Ainsi il convient d'utiliser des teintes soutenues (gris-vert ou gris-bleu sombres ; rouge sang de bœuf) pour le bâti datant d'avant le XIXe siècle, alors que des teintes plus claires (gris, gris-vert, gris-bleu clairs, mastic) sont à privilégier pour le bâti du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle.

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.

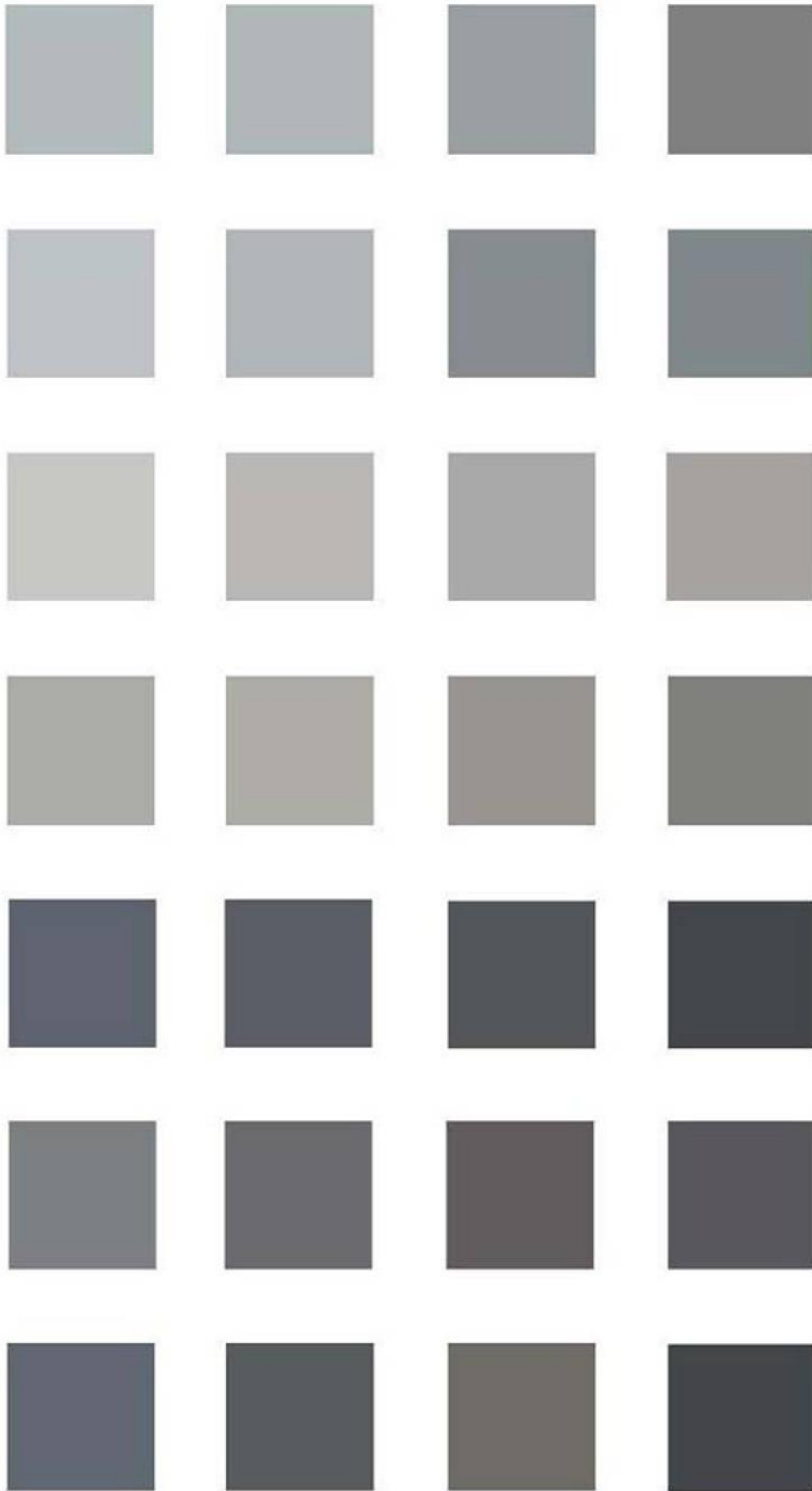
les rouges



les beiges



les gris



les verts



les gris-vert



les gris-bleu



ANNEXE 3 : BÂTIMENTS IDENTIFIÉS COMME POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le Code de l'urbanisme précise qu'en zone agricole ou naturelle, pour pouvoir faire l'objet d'un changement destination, les bâtiments concernés doivent précisément être identifiés au Règlement-Document Graphique. Afin d'identifier ces bâtiments, les critères suivants ont été définis :

- proximité d'une habitation existante,
- valeur architecturale et patrimoniale de la construction (murs porteurs sains, en pierres ou moellons),
- potentiel du bâti à évoluer (emprise au sol de 100 m² minimum, volumes et structures adaptés),
- accessibilité (desserte par une voie goudronnée),
- desserte par les réseaux (desserte en eau et électricité).

Les photographies des bâtiments concernés figurent ci-après.

