

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Channay-sur-Lathan



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages**
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : contact@urban-ism.fr
site : www.urban-ism.fr



THEMA Environnement
Agence Ouest
181 rue Georges Guynemer
44 150 ANCENIS
tél : 02 40 09 62 91
fax : 02 40 09 62 78
mail : thema.ancenis@orange.fr

Règlement

- Pièce écrite

Pièce n°4.a

APPROBATION

février 2014

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du

approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,

SOMMAIRE

I. Dispositions générales 5

Article 1 : Champ d'application du PLU	5
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 4 : Emplacements réservés	7
Article 5 : Reconstruction après sinistre	7
Article 6 : Espaces Boisés Classés	7

II. dispositions applicables aux zones urbaines 8**Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UH 8**

Article UH-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	9
Article UH-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	9
Article UH-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	11
Article UH-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	11
Article UH-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	12
Article UH-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	13
Article UH-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	14
Article UH-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	15
Article UH-9 : Emprise au sol des constructions	15
Article UH-10 : Hauteur maximale des constructions	15
Article UH-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	15
Article UH-12 : Réalisation d'aires de stationnement	20
Article UH-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	20
Article UH-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	20
Article UH-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	21
Article UH-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	21

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UC 22

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	22
Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	22
Article UC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	24
Article UC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	24
Article UC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	25
Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	25
Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	26
Article UC-9 : Emprise au sol des constructions	26
Article UC-10 : Hauteur maximale des constructions	27
Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	27
Article UC-12 : Réalisation d'aires de stationnement	30
Article UC-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	30
Article UC-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	30

Article UC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	30
Article UC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	30

III. dispositions applicables aux zones à urbaniser 31

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU 31

Article 1AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	32
Article 1AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	32
Article 1AU-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	33
Article 1AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	33
Article 1AU-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	34
Article 1AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	34
Article 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
Article 1AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	35
Article 1AU-9 : Emprise au sol des constructions	35
Article 1AU-10 : Hauteur maximale des constructions	35
Article 1AU-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	36
Article 1AU-12 : Réalisation d'aires de stationnement	39
Article 1AU-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	39
Article 1AU-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	40
Article 1AU-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	40
Article 1AU-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	40

IV. dispositions applicables aux zones agricoles 41

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A 41

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	42
Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	42
Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	46
Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	46
Article A-5 : Superficie minimale des terrains constructibles	47
Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	47
Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	48
Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	48
Article A-9 : Emprise au sol des constructions	48
Article A-10 : Hauteur maximale des constructions	48
Article A-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	49
Article A-12 : Réalisation d'aires de stationnement	54
Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	54
Article A-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	54
Article A-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	54
Article A-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	55

V. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 56

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N 56

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites	57
Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	57
Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	62

Règlement - Pièce écrite - APPROBATION - février 2014 3

Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	62
Article N-5 : Superficie minimale des terrains constructibles.....	63
Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	63
Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	64
Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	64
Article N-9 : Emprise au sol des constructions	64
Article N-10 : Hauteur maximale des constructions	64
Article N-11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages.....	65
Article N-12 : Réalisation d'aires de stationnement	70
Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	70
Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol	70
Article N-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	70
Article N-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	70

VI. Annexes relatives au retrait-gonflement des argiles

71

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Channay-sur-Lathan.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A 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. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), 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. 111-15 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. 111-21 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.

ARCHEOLOGIE - 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'aménagement 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 », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où 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 :

- ➔ **UH** : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités). Il est créé :
 - ➔ un secteur **UHd** au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent,

- **un secteur UHj**, au sein duquel seules les annexes à l'habitation sont autorisées,
 - **un secteur UHr** identifiant les parties urbanisées récentes et au sein duquel l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée et son sous-secteur **UHra** au sein duquel les constructions nouvelles produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur et son sous-secteur **UHrd**, au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent ;
 - **UC** : zone destinée à l'accueil d'activités artisanales, de services et de bureaux, avec un secteur **UCa** au sein duquel les constructions nouvelles produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur ;
- **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 :
- **la zone AU** au sein de laquelle les constructions sont autorisées (*appelées 1AU*) d'un seul tenant ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation 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. Il est créée une zone **1AU à vocation mixte (habitat et équipements)** ;
- **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. Il est créé plusieurs secteurs :
- **le secteur Ad** délimitant les sites d'exploitation agricole au sein desquels les constructions et installations permettant de prolonger ou de diversifier l'activité agricole sont autorisées ;
 - **le sous-secteur Adv** visant à encourager la vente directe de produits locaux à proximité du bourg ;
 - **le secteur Ah** délimitant des écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant plus de lien direct avec l'activité agricole destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;
 - **son sous-secteur Ahl** destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère agricole de la zone ;
 - **le secteur Ap** identifiant les entités agricoles nécessitant d'être protégées de toute urbanisation au regard de leur sensibilité paysagère ;
- **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, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des secteurs y sont identifiés :
- **un secteur Nc** autorisant les carrières et l'évolution de celles existantes ;
 - **un secteur Ne** identifiant les sites d'accueil d'équipements en milieu naturel (cimetière, terrains de sport, captage d'alimentation en eau potable, station d'épuration, base ULM) et leur permettant une évolution encadrée, dans le respect du caractère naturel

des lieux ;

- **un secteur Nh** délimitant le bâti existant au sein de l'espace naturel et forestier et lui permettant une évolution modérée ;
- **un secteur Nj** identifiant les ensembles de jardins aux abords du bourg ayant un intérêt paysager et n'autorisant que les abris de jardins ;
- **un secteur Nl** destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- **un secteur Nt** identifiant la carrière-musée, permettant son évolution et la réalisation d'un équipement touristique et culturel à ses abords immédiats.

ARTICLE 4 : EMBLEMENTS RESERVES

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 légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

ARTICLE 6 : ESPACES BOISES CLASSES

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.130-1 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 APPLICABLES A LA ZONE UH

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone UH :**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat dans laquelle on trouve aussi des commerces, services et équipements.

➔ **Identification :**

Elle identifie les espaces agglomérés du bourg de Channay-sur-Lathan et de son faubourg, à Moranne ainsi que le quartier d'habitat récent, en lien avec le bourg de Rillé, aux Fosses Morinettes.

Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie en appui sur au moins une limite séparative latérale.

La zone UH se caractérise également par des espaces accueillant une urbanisation récente, à la forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne. Ils sont identifiés par **le secteur UHr**, au sein duquel les règles d'implantation des constructions sont moins strictes. **Un secteur UHj** n'autorise que les annexes à l'habitation. **Le secteur UHd** et **le sous-secteur UHrd** dans la partie urbaine récente, identifient par ailleurs les espaces libres du Clos de la Ruelle et de la rue des Sables, ainsi qu'une partie du faubourg de Moranne se prêtant à une densification nécessitant d'être encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour y garantir une urbanisation économe et cohérente et une bonne intégration des nouvelles constructions dans un contexte d'urbanisation ancienne à Moranne.

Elle est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation, à l'exception pour les eaux usées de certains espaces identifiés par le sous-secteur **UHra**, au sein duquel les constructions nouvelles produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- ➔ **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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. annexes de ce Règlement-Pièce écrite),
- ➔ **par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable**, dont les dispositions réglementaires des Déclarations d'Utilité Publique sont à respecter (cf. plan des Servitudes d'Utilité Publique).

Pour les parcelles concernées par NATURA 2000, il convient de se référer aux listes départementales en vigueur arrêtées par le préfet et relatives à l'évaluation NATURA 2000 pour certains projets de constructions.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ **Destination :**

La zone UH est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

➔ Objectifs des dispositions réglementaires :

- ➔ favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- ➔ promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant ;
- ➔ de préserver la qualité architecturale du bâti ;
- ➔ permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article UH-2

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

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ➔ les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial ou artisanal est nettement marqué (coopérative, silos, etc.) ;
- ➔ les constructions et installations 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 UH-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, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. article UH-11).

- ➔ 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, à l'exception des clôtures agricoles et forestière.

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 :

- ➔ **dans l'ensemble des secteurs UHd et UHrd** de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- ➔ **pour les terrains concernés, de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'eau potable,**

- ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme que :

- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants implantés dans la zone UH, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- ➔ la construction d'annexes aux habitations implantées dans la zone UH (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier de randonnée...) ;
- ➔ 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 et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...) ;

- ne sont admis, dans le secteur UHj, que les types d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- ➔ les constructions annexes (garage, cellier, buanderie, abri de jardin, piscine, véranda, local technique...) ;
- ➔ les dispositifs d'assainissement non collectif liés à une construction de la zone UH ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 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 et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➡ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...);

- et ne sont admis, dans le reste de la zone UH, que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UH-1.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UH-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.

En outre, conformément au Règlement-Document graphique, la création d'accès automobiles est interdite sur certains chemins des Fosses Morinettes.

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, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

Article UH-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- ➔ **Dans le sous-secteur UHra**, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, 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.
- ➔ **Dans le reste de la zone UH**, 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.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé à court terme, mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

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 collectée 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 UH-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans l'ensemble du sous-secteur UHra, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Article UH-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 :

- ➔ **Sauf indications contraires portées au Règlement-Document Graphique (traitement paysager à réaliser, cf. article UH-13), dans les secteurs UHj, UHr et UHra, les constructions doivent être implantées :**
 - ➔ soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
 - ➔ soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

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.

- ➔ **Sauf indications contraires portées au Règlement-Document Graphique (traitement paysager à réaliser, cf. article UH-13), dans le sous-secteur UHrd uniquement, afin de structurer les voies de desserte et les places et placettes existantes ou à créer et reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre-bourg ancien, la forme urbaine générée par l'urbanisation du secteur devra privilégier les accroches bâties à l'alignement, sans que l'on soit obligatoirement dans un systématisme. Quelques implantations en retrait pourront être autorisées, si elles sont justifiées par un parti pris urbanistique : topographie, contraintes techniques de raccordement aux réseaux, respect du droit au soleil...**

Les constructions implantées en retrait doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

- ➔ **Dans le reste du secteur UHd et dans le reste de la zone UH, pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie. En outre, dans le secteur UHd, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales doivent respecter la logique d'implantation du faubourg de Moranne, l'orientation du bâti principal devant être d'orientation est-ouest (à une trentaine de degrés près).**

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

- ➔ 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 ;
- ➔ lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1.50 m qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- ➔ 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 ;
- ➔ dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ;
- ➔ pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article UH-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 :

- ➔ **Sauf indications contraires portées au Règlement-Document Graphique (traitement paysager à réaliser, cf. article UH-13), dans les secteurs UHj, UHr et UHra uniquement, les constructions doivent être implantées,**

- ➔ soit sur limite(s) séparative(s),
- ➔ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas 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.

- ➔ **Sauf indications contraires portées au Règlement-Document Graphique (traitement paysager à réaliser, cf. article UH-13), dans l'ensemble du secteur UHd et son sous-secteur UHrd et dans le reste de la zone UH, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative.**

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas 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.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UH-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UH-9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UH-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 :

- ➔ Dans le secteur UHj, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.
- ➔ Dans les secteurs UHd, UHrd, UHr et UHra, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage, à l'exception des équipements collectifs pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- ➔ Dans le reste de la zone UH, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage, à l'exception des équipements collectifs pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Dans l'ensemble de la zone UH, pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Article UH-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.111-6-2 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 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme). **Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (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 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.

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.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France : menuiseries en bois peintes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure et à lames verticales ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) ou de matériaux de substitution (comme l'ardoise artificielle) prohibé ; emploi des matériaux d'origine, pose de volets roulants interdite en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâti ancien...

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.

La réalisation de sous-sol est interdite.

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° 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 ;

4° 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 ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

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.

Lors de travaux de rénovation portant **sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale**, 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. En outre, 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 seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

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 pastels s'harmonisant avec les enduits des façades (beige, blanc cassé, gris clair) ou gris colorés (à base de vert, de jaune ou d'ocre) ou dans des coloris plus foncés (rouge sang de bœuf, brun léger, gris foncé, bleu-gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir de vernis ou lasures brillants.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- ➔ sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairément 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 ;
- ➔ en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

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...).

➔ Autres constructions :

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. **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 dont la pente de toiture est inférieure à 35°. 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 ou d'équipements, 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 photovoltaïques 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.

6 - Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti existant ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume 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 1.80 m. Une hauteur supérieure pourra être

admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;

- ➔ elle doit être constituée soit :
 - d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.80 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 0.80 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 ;
 - **uniquement dans le cas d'une clôture en limite séparative**, de panneaux de clôtures opaques en bois ou d'aspect similaire (ex : lames composites intercalées dans un grillage sur poteaux aluminium) ;
- ➔ **uniquement dans le cas d'une clôture édifée en limites séparatives faisant contact avec une zone A ou N, celle-ci doit être constituée soit :**
 - 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 ;
 - 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.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

8 - Eléments de paysage à protéger :

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

- ➔ concernant les alignements arborés et les arbres remarquables, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement par la même essence ou une essence équivalente (même silhouette ou même port...).

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale ;

- ➔ des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des boisements ou parcs arborés ou vergers (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'une annexe, création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique ou de jeux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du boisement ;

- ➔ des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux haies arborées peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux

etc.).

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'une haie sur un linéaire équivalent.

Article UH-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**.

Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

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

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Article UH-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 doivent être privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

En outre, conformément au Règlement-Documents Graphiques, un traitement paysager qualitatif est à réaliser en lisière de certaines franges urbaines sur une largeur minimale de 5 m, rue du Stade, ou 10 m ; rue du Clos de la Ruelle et à Moranne. Il prendra la forme de bosquets arbustifs ou arborés composés d'essences locales. Pour la rue du Stade, une haie arborée ou arbustive pourra être préférée.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UH-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UH-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UH-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.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone UC :**

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités artisanales, commerciales, d'entrepôt, de bureaux et de services.

➔ **Identification :**

La zone UC identifie l'espace d'activités existant de la rue du Prieuré ainsi que les activités liées à l'activité agricole des entrées est et ouest du bourg.

Elle est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation, à l'exception, pour les eaux usées, de l'entrée est, qui fait l'objet d'un secteur **UCa**, au sein duquel les constructions nouvelles produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- ➔ **le risque de remontée de nappes et de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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. annexes de ce Règlement-Pièce écrite),
- ➔ **par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable**, dont les dispositions réglementaires des Déclarations d'Utilité Publique sont à respecter (cf. plan des Servitudes d'Utilité Publique).

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Elles visent à permettre l'évolution des activités déjà en place, voire l'installation de nouvelles, tout en veillant à leur intégration paysagère et en prenant en compte la proximité d'habitations.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC-2, ainsi que, uniquement dans les parcelles concernées par l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'eau potable, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, si elles présentent un risque de pollution des eaux souterraines.

Article UC-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, à l'exception des clôtures agricoles et forestière.

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,
- ➔ pour les terrains concernés, de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les captages d'eau potable,

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

- ➔ les constructions et installations à usage d'activités artisanales, de commerces, de bureaux, de services ;
- ➔ les constructions et installations à usage d'entrepôts ;
- ➔ **dans le secteur UCa uniquement**, les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial ou artisanal est nettement marqué (coopérative, silos, etc.) ;
- ➔ les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO et de celles incompatibles avec l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du captage d'alimentation en eau potable ;
- ➔ les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur ;
- ➔ les parcs de stationnement ;
- ➔ les constructions à usage d'habitation et leurs annexes pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
- ➔ les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée sur le même lieu ;
- ➔ les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans le secteur ;
- ➔ 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 et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UC-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 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

Article UC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

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

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- ➡ Dans le secteur UCa, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, 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.
- ➡ Dans le reste de la zone UC, 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 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 collectée 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.

Article UC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UC-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 :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 15 m de l'alignement de la RD3.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées :

- ➔ soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- ➔ soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

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.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article UC-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 :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées,

- ➔ soit sur limite(s) séparative(s), si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, par exemple) ;
- ➔ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

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

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UC-10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux constructions spéciales (silo, chaufferie, réservoir, etc.), ni aux installations techniques de grand élancement (antennes, pylônes d'intérêt public, châteaux d'eau) nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

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.

2 - Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

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

Article UC-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.111-6-2 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 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme). **Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne**

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° 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 ;

4° 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 ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (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.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France : menuiseries en bois peintes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure et à lames verticales ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) ou de matériaux de substitution (comme l'ardoise artificielle) prohibé ; emploi des matériaux d'origine, pose de volets roulants interdite en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâti ancien...

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.

La réalisation de sous-sol est interdite.

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.

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 seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

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.

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 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.

5 -Panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques 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.

6 - 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, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- ➔ elle doit être constituée soit :
 - d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 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 0.80 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 ;
 - **uniquement dans le cas d'une clôture en limite séparative**, de panneaux de clôtures opaques en bois ou d'aspect similaire (ex : lames composites intercalées dans un grillage sur poteaux aluminium) ;
- ➔ **uniquement dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives faisant contact avec une zone A ou N, celle-ci doit être constituée soit :**
 - 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 ;
 - 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.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Article UC-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 et/ou des salariés, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Article UC-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 doivent être privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UC-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.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ Caractère de la zone 1AU :

C'est une zone correspondant à un espace naturel de la commune qui pourra être urbanisé immédiatement dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement, sous réserve de l'équipement de la zone.

➔ Identification :

La zone 1AU correspond au site du Chapeau à vocation mixte habitat et équipements.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de remontée de nappes et de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a et annexes du règlement), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ Destination :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme, en matière d'accueil de population nouvelle et d'équipement en complément des terrains libres ponctuels à combler dans le bourg, Moranne ou les Fosses Morinettes.

➔ Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne à l'opération.

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et dans le tissu urbain du bourg, de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain et de transition avec l'espace naturel. Elles sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU-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.
- ➔ 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, à l'exception des clôtures agricoles et forestière.

2 - Expression de la règle :

- ➔ **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :** les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).
- ➔ **De plus, 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 les équipements publics existants ou prévus,
 - ➔ d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte interne,
 - ➔ de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,

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

- ➔ les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé ;
- ➔ les annexes à l'habitation, accolées ou non à l'habitation ;
- ➔ les constructions et installation à usage d'équipement collectifs ;
- ➔ les constructions et installations à usage de commerce, de bureau, de services, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- ➔ les constructions et installations à usage d'activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- ➔ les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;

- les aires de stationnement 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 et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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.

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, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

En outre, les principes de dessertes automobiles et de liaisons piétonnes définies aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

Article 1AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - 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.

Eaux pluviales :

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales

(collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- ➔ que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- ➔ que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée 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 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 :

Afin de structurer les voies de desserte et les places et placettes et reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre ancien, la forme urbaine générée par l'urbanisation de la zone devra privilégier les accroches bâties à l'alignement, sans que l'on soit obligatoirement dans un systématisme. Quelques implantations en retrait pourront être autorisées si elles sont justifiées par un parti pris urbanistique (réalisation d'un équipement collectif, topographie, contraintes techniques, droit au soleil, par exemple).

Les constructions qui ne seront pas implantées à l'alignement devront respecter un recul minimal de 2 m par rapport au dit alignement.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux,

pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article 1AU-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 :

Sauf indications contraires portées au Règlement-Document Graphique (traitement paysager à réaliser, cf. article 1AU-13), les constructions doivent être implantées :

- ➔ **pour les constructions principales**, au moins sur une limite séparative. Lorsque la construction principale n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 m par rapport à cette limite ;
- ➔ **pour les autres constructions**, sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 1 m par rapport aux limites séparatives.

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 des constructions ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage, à l'exception des équipements collectifs pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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.

En application de l'article L.111-6-2 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 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme). **Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (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

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° 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 ;

4° 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 ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

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.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France : menuiseries en bois peintes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure et à lames verticales ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) ou de matériaux de substitution (comme l'ardoise artificielle) prohibé ; emploi des matériaux d'origine, pose de volets roulants interdite en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâti ancien...

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.

La réalisation de sous-sol est interdite.

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.

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 seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

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.

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...).

➔ Autres constructions :

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. **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 dont la pente de toiture est inférieure à 35°. 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 ou d'équipements, 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 photovoltaïques 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.

6 - Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti existant ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume 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 1.80 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;

→ elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.80 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 0.80 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 ;
- **uniquement dans le cas d'une clôture en limite séparative**, de panneaux de clôtures opaques en bois ou d'aspect similaire (ex : lames composites intercalées dans un grillage sur poteaux aluminium) ;

→ **uniquement dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives faisant contact avec une zone A ou N, celle-ci doit être constituée soit :**

- 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 ;
- 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.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

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.

Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

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.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences locales doivent être privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit

être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

En outre, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, un espace vert et/ou un espace de jardins et/ou de vergers collectifs doit être réalisé.

Par ailleurs, conformément au Règlement-Document graphique et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, un traitement paysager qualitatif est à réaliser en lisière de certaines franges urbaines sur une largeur minimale de 5 m. Il prendra la forme de bosquets arbustifs ou arborés composés d'essences locales.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 1AU-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone A :**

C'est une 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.

➔ **Identification :**

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune. Il est créé quatre secteurs permettant de tenir compte de certaines entités agricoles :

- ➔ **le secteur Ad** délimitant les sites d'exploitation agricole existant au sein desquels les constructions et installations permettant de prolonger ou de diversifier l'activité agricole sont autorisées, et **son sous secteur Adv** visant à encourager la vente directe de produits locaux au niveau du centre-bourg ;
- ➔ **le secteur Ah** délimitant des écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant plus de lien direct avec l'activité agricole destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant, sans limiter un retour à l'exploitation agricole. **Un sous-secteur Ah1** y est créé afin d'y autoriser les constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère agricole de la zone ;
- ➔ **le secteur Ap** identifiant les entités agricoles nécessitant d'être protégées de toute urbanisation au regard de leur sensibilité paysagère ou écologique (site NATURA 2000).

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- ➔ **le risque de remontée de nappes et de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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. annexes de ce Règlement-Pièce écrite),
- ➔ **par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable**, dont les dispositions réglementaires des Déclarations d'Utilité Publique sont à respecter (cf. plan des Servitudes d'Utilité Publique).

Pour les parcelles concernées par NATURA 2000, il convient de se référer aux listes départementales en vigueur arrêtées par le préfet et relatives à l'évaluation NATURA 2000 pour certains projets de constructions.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ **Destination :**

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

➔ Objectifs des dispositions réglementaires :

- ➔ protéger les terres et les exploitations agricoles,
- ➔ permettre une diversification de l'activité agricole,
- ➔ favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A-2, et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

En outre, pour les mares identifiées au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, du fait de leur intérêt écologique, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la mare.

Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ➔ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées au Règlement – Documents Graphiques comme devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.
- ➔ 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, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou d'architecture identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (**cf. article A-11**).
- ➔ 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, à l'exception des clôtures agricoles et forestière.

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, pour les terrains concernés, de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'eau potable,

- sont admises, dans l'ensemble du secteur Ad, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation, sanitaires...) ;
- ➔ le changement de destination à usage d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, auberge à la ferme...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
- ➔ le changement de destination à usage d'activité dans le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation, sanitaires...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document ;
- ➔ le logement des exploitants agricoles en construction nouvelle ou en changement de destination, sous réserve, dans ce dernier cas, de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- ➔ la construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- ➔ 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, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

- sont admises, dans l'ensemble du sous-secteur Adv uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation, sanitaires...) à condition que leur emprise au sol n'excède pas 100 m² ;
- ➔ les parcs de stationnements nécessaires à une activité autorisée dans le secteur ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...) ;
- ➔ 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, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

- sont admises, dans l'ensemble du secteur Ah, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - et qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;
- ➔ la construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- ➔ le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes...), d'activité artisanale, commerciale ou de bureaux de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - et de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes ;
 - et pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ le changement de destination à usage agricole (activité principale ou prolongement de l'activité) de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➔ l'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➔ 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, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

- sont admises, dans l'ensemble du sous-secteur Ah¹ uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, kiosque, sentier de randonnée...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, stationnement...) compatibles avec l'exploitation agricole ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 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, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

- sont admises, dans l'ensemble du secteur Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ l'extension des bâtiments agricoles existants ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...) sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 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 ou liés à l'exploitation agricole et forestière, et à condition, dans tous les cas qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- sont admises, dans le reste de la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ➔ 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,
 - et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m ;
- ➔ 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, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

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 (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

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 collectée 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

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle 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 :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

- ➔ soit sur limite(s) séparative(s),
- ➔ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas 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.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

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 :

Pour les constructions dont l'emprise au sol ne serait pas réglementée à l'article A-2, l'emprise au sol maximale de la construction est fixée à 15% maximum de la surface du terrain. **Les constructions nécessaires à l'activité agricole et à son prolongement ne sont pas concernées par cette disposition, sauf au sein du secteur Adv où l'emprise au sol des constructions réalisées dans le prolongement de l'activité agricole est limitée à 100 m².**

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, les équipements collectifs ou de services publics, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- ➔ Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée au sommet de l'acrotère ou au faîtage ne peut excéder 9 m.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur au sommet de l'acrotère ou au faîtage supérieure à 9 m, la hauteur maximale autorisée pour une extension 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.111-6-2 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 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme). **Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (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.

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° 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 ;

4° 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 ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

Les travaux 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.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades 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.

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.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France : menuiseries en bois peintes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure et à lames verticales ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) ou de matériaux de substitution (comme l'ardoise artificielle) prohibé ; emploi des matériaux d'origine, pose de volets roulants interdite en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâti ancien...

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.

La réalisation de sous-sol est interdite.

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.

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.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme**, 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. En outre, les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites.

➔ **Pour les constructions à usage agricole :**

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée 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 (élevage hors-sol, par exemple) ou bien pour les constructions agricoles de grande hauteur, sans écran végétal à proximité, un bardage ou un enduit 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 :**

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 seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

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 pastels s'harmonisant avec les enduits des façades (beige, blanc cassé, gris clair) ou gris colorés (à base de vert, de jaune ou d'ocre) ou dans des coloris plus foncés (rouge sang de bœuf, brun léger, gris foncé, bleu-gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir de vernis ou lasures brillants.

Les travaux portants 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.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme**, doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairément 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 ;
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

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 pour les « Autres constructions »**, être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade ou en fibrociment en en conservant la teinte d'origine.

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

Autres constructions :

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. **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 dont la pente de toiture est inférieure à 35°. 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

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

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 photovoltaïques 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.

6 - Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti existant ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume 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. Les clôtures 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 1.80 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- elle doit être constituée soit :
 - d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.80 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 0.80 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 ;
 - ➔ **uniquement dans le cas d'une clôture en limite séparative**, de panneaux de clôtures opaques en bois ou d'aspect similaire (ex : lames composites intercalées dans un grillage sur poteaux aluminium) ;
- ➔ **uniquement dans le cas d'une clôture édiflée en limites séparatives faisant contact avec une zone A ou N, celle-ci doit être constituée soit :**
- ➔ 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 ;
 - ➔ 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.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

De plus, le mur identifié au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, rue du Petit Faisan doit être conservé et réhabilité au besoin dans le respect de ses caractéristiques originales (hauteur, aspect des matériaux). Une destruction partielle pourra toutefois être autorisée dans le cadre de la création d'un accès.

8 - Eléments de paysage à protéger :

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

- ➔ concernant les arbres remarquables, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement par la même essence ou une essence équivalente (même silhouette ou même port...).

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale ;

- ➔ des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des boisements ou parcs arborés ou vergers (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'une annexe, création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique ou de jeux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du boisement ;

- ➔ des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux haies arborées peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux etc.).

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'une haie sur un linéaire équivalent ;

- concernant la ripisylve des vallées de la Sarre et du Lathan, l'abattage de quelques sujets peut être admis si leur état sanitaire le justifie, s'ils concourent à entraver le libre écoulement des eaux ou s'il est justifié dans le cas de travaux de restauration des berges.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

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,...). 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 doivent être privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

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 communication électroniques

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

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.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone N :**

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

➔ **Identification :**

La zone N correspond principalement au lac de Rillé et à ses abords ainsi qu'à ses massifs forestiers, aux vallées du Lathan et de la Barrée et aux massifs forestiers du sud du bourg. Des secteurs y sont identifiés afin de tenir compte d'occupation et d'utilisation du sol spécifiques :

- ➔ **un secteur Nc** autorisant les carrières et l'évolution de celles existantes ;
- ➔ **un secteur Ne** identifiant les sites d'accueil d'équipements en milieu naturel (cimetière, terrains de sport, captage d'alimentation en eau potable, station d'épuration, base ULM) et leur permettant une évolution encadrée, dans le respect du caractère naturel des lieux ;
- ➔ **un secteur Nh** délimitant le bâti existant au sein de l'espace naturel et forestier et lui permettant une évolution modérée ;
- ➔ **un secteur Nj** identifiant les ensembles de jardins aux abords du bourg ayant un intérêt paysager et n'autorisant que les abris de jardins ;
- ➔ **un secteur Nl** destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- ➔ **un secteur Nt** identifiant la carrière-musée, permettant son évolution et la réalisation d'un équipement touristique et culturel à ses abords immédiats.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- ➔ **le risque de remontée de nappes et de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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. annexes de ce Règlement-Pièce écrite),
- ➔ **par le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable**, dont les dispositions réglementaires des Déclarations d'Utilité Publique sont à respecter (cf. plan des Servitudes d'Utilité Publique).

Pour les parcelles concernées par NATURA 2000, il convient de se référer aux listes départementales en vigueur arrêtées par le préfet et relatives à l'évaluation NATURA 2000 pour certains projets de constructions.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

→ Destination :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

→ Objectifs des dispositions réglementaires :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N-2, et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

En outre, pour les mares identifiées au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, du fait de leur intérêt écologique, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la mare.

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, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (**cf. N-11**).
- 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, à l'exception des clôtures agricoles et forestière.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au Règlement - Documents graphiques.

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, pour les terrains concernés, de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'eau potable,

- sont admises, dans l'ensemble du secteur Nc uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les carrières, sous réserve de respecter les quatre conditions suivantes :
 - toute carrière doit respecter une distance minimale de 150 m par rapport aux habitations ;
 - le plancher bas des carrières doit être situé à 1 m minimum au-dessus de la nappe phréatique en charge ;
 - la pente des talus ne doit pas excéder 10% ;
 - le sol doit être remis en état afin de rendre aux terrains une destination finale compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone considérée ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une carrière ;
- ➔ les aires de stockage à ciel ouvert liées à une construction ou installation autorisée dans la zone ;
- ➔ les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation 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 ou liés à l'activité agricole ou forestière ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...) ;

- sont admises, dans l'ensemble du secteur Ne uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier de randonnée...) ;
- ➔ les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à vocation de loisirs et de détente liés à une activité de loisirs existante à la date d'approbation du PLU (exemple : base ULM) ;
- ➔ les cimetières ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (colombarium, salle de recueillement...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- ➔ l'aménagement de terrain de sport ainsi que les vestiaires liés au fonctionnement d'équipements sportifs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires au forage et au stockage de l'alimentation en eau potable ;
- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;

- ➔ 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, local d'accueil...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- ➔ les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...) sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ les aires de stationnement à condition de ne pas remettre en cause la perméabilité des sols ;
- ➔ 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, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...) ;

- sont admises, dans l'ensemble du secteur Nh uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - et qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles et forestières existantes ;
- ➔ la construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- ➔ le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, restaurant...), d'activité artisanale, commerciale ou de bureaux de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - et de ne pas entraver le développement des activités agricoles et forestières ;
 - et pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ le changement de destination à usage agricole (activité principale ou prolongement de l'activité) de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➔ l'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;

- ➔ 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, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...) ;

- Ne sont admis, dans le secteur Nj, que les types d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- ➔ la construction d'abri de jardin, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ les dispositifs d'assainissement non collectif d'une habitation située sur un zonage contiguë ;
- ➔ 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, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

- sont admises, dans l'ensemble du secteur Nl, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, kiosque, sentier de randonnée...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- ➔ l'extension des équipements collectifs culturels et à vocation de loisirs et de détente existants à la date d'approbation du PLU situés sur une zone contiguë et à condition que l'emprise au sol de l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol initiale de l'équipement existant ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 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, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

- Ne sont admis, dans le secteur Nt, que les types d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- ➔ les constructions et installations à usage d'équipements collectifs culturels ;
- ➔ les constructions et installations à usage commercial à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs autorisés dans le secteur (ex. restaurant) ;
- ➔ les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier de randonnée...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 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, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, sentiers de randonnée, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

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

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- ➔ l'aménagement de sentiers de découverte ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- ➔ les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...) sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 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 ou liés à l'exploitation agricole et forestière, et à condition, dans tous les cas qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

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.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

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 (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

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 collectée 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

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies. Une implantation à l'alignement pourra toutefois être autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle 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 :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées,

- ➔ soit sur limite(s) séparative(s),
- ➔ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 m par rapport à la limite ;

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas 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.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

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 :

Pour les constructions dont l'emprise au sol ne serait pas indiquée à l'article N-2, l'emprise au sol maximale de la construction est fixée à 10% maximum de la surface du terrain. **Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ne sont pas concernées par cette disposition.**

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 :

- ➔ Pour les constructions à usage agricole et forestier, les équipements collectifs ou de services publics, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- ➔ Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée au sommet de l'acrotère ou au faîtage ne peut excéder 9 m.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur au sommet de l'acrotère ou au faîtage supérieure à 9 m, la hauteur maximale autorisée pour une extension 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.111-6-2 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 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme). **Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdits (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 et sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme

¹ Article R111-50, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° 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 ;

4° 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 ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades 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.

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.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France : menuiseries en bois peintes ; menuiseries en aluminium tolérées pour de grandes surfaces vitrées ou des extensions contemporaines ; bardages en bois autorisés sans vernis, ni lasure et à lames verticales ; emploi de matériaux plastiques (PVC par exemple) ou de matériaux de substitution (comme l'ardoise artificielle) prohibé ; emploi des matériaux d'origine, pose de volets roulants interdite en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâti ancien...

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.

La réalisation de sous-sol est interdite.

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.

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.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme**, 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. En outre, les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites.

➔ **Pour les constructions à usage agricole et forestier :**

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée 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 (élevage hors-sol, par exemple) ou bien pour les constructions agricoles de grande hauteur, sans écran végétal à proximité, un bardage ou un enduit 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 :**

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 seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle et ne devront pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

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 pastels s'harmonisant avec les enduits des façades (beige, blanc cassé, gris clair) ou gris colorés (à base de vert, de jaune ou d'ocre) ou dans des coloris plus foncés (rouge sang de bœuf, brun léger, gris foncé, bleu-gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir de vernis ou lasures brillants.

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.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme**, doivent respecter l'ordonnement des façades :

- ➔ sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairément 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 ;
- ➔ en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

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 et forestier :

Le matériau de couverture peut, **en plus des dispositions énumérées ci-après pour les « Autres constructions »**, être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade ou en fibrociment en conservant la teinte d'origine.

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

Autres constructions :

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. **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 dont la pente de toiture est inférieure à 35°. 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

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

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 photovoltaïques 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.

6 - Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti existant ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume 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. Les clôtures 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 1.80 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- ➔ elle doit être constituée soit :
 - ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.80 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 0.80 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 ;
- ➔ **uniquement dans le cas d'une clôture en limite séparative**, de panneaux de clôtures opaques en bois ou d'aspect similaire (ex : lames composites intercalées dans un grillage sur poteaux aluminium) ;
- ➔ **uniquement dans le cas d'une clôture édifiée en limites séparatives faisant contact avec une zone A ou N, celle-ci doit être constituée soit :**
 - ➔ 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 ;
 - ➔ 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.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

8 - Eléments de paysage à protéger :

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

- ➔ concernant les alignements arborés, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement par la même essence ou une essence équivalente (même silhouette ou même port...).

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale ;

- ➔ des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des boisements ou parcs arborés ou vergers (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'une annexe, création d'un accès, d'un cheminement doux, d'une aire de pique-nique ou de jeux...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du boisement ;

- ➔ des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux haies arborées peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux etc.).

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'une haie sur un linéaire équivalent ;

- ➔ concernant la ripisylve des vallées de la Sarre et du Lathan, l'abattage de quelques sujets peut être admis si leur état sanitaire le justifie, s'ils concourent à entraver le libre écoulement des eaux ou s'il est justifié dans le cas de travaux de restauration des berges.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

9 - 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.130-1 du Code de l'urbanisme.

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

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,...). 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 doivent être privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communication électroniques

Article N-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article N-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.

VI. ANNEXES RELATIVES 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 :

- ➔ 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-pleine.
- ➔ 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.
- ➔ Eviter 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...)
- ➔ 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'égouttage régulier des plantations existantes.

