PLU

COMMUNE DE LOCHES (37)

Déclaration de projet n°1

RÈGLEMENT

04.a

PIÈCE ÉCRITE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 9 octobre 2026

approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de la Ville de Loches

Le Maire, Valérie GERVÈS

MAIRIE DE LOCHES

Signé électroniquement par : Valérie GERVES
Date de signature : 10/10/2026
Qualité : Maire

urbanism
l'innovation au Service de nos Métiers
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

SOMMAIRE

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT 3

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 9

RÈGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 9
PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES 9
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIÈRES 10
DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS PRÉALABLES 10
ARCHÉOLOGIE 10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉSIDENCES DÉMONTABLES ET AUX RÉSIDENCES MOBILES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS 11
DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES 11
DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS 14
DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCÈS 17
DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 17

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 20

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 20
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 29
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH 38
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE 47
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY 51

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 57

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH 57
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUY 65
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE 69
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUY 73

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 75

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 75

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 85

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 85

ANNEXE : LECTURE ARCHITECTURALE DU BÂTI 97

ANNEXE : BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION 100

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le règlement s'applique à la totalité du territoire communal de LOCHES. Il contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'une partie écrite (Pièce 04a, règlement écrit) et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents (Pièces 04b, 04c1 et 04c2, documents graphiques).

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme communal est divisé en 4 types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

La délimitation de ces zones figure au Document – Règlement graphique : chacune étant désignée par une ou plusieurs lettres majuscules. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrites qui figurent dans ce règlement. Ces zones peuvent être découpées en différents secteurs, qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites particulières énoncées dans ce règlement écrit.

- **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 :

UA : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (centre-ville, faubourgs) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

- Un secteur **UAt** a été créé, identifiant secteurs situés au pied du coteau, avec des cavités, des ouvertures de caves ou des espaces troglodytiques dont l'entretien et la mise en valeur est encadré par une OAP thématique
- Un secteur **UAi** a été créé afin d'identifier les secteurs urbains inscrits dans la zone d'aéla fort du PPRi, ces secteurs étant inconstructibles sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre
- Un secteur **UAs** a été créé pour identifier le périmètre d'extension du Secteur Patrimonial Remarquable (périmètre adopté par arrêté préfectoral), en cours de révision. Le Secteur Patrimonial Remarquable remplacera le PLU dans ce périmètre, une fois la révision approuvée.

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines de la commune, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- Un secteur **UBt** a été créé, identifiant secteurs situés au pied du coteau, avec des cavités, des ouvertures de caves ou des espaces troglodytiques dont l'entretien et la mise en valeur est encadré par une OAP thématique

UH : La zone UH est une zone urbanisée à vocation principale d'habitat, correspondant au hameau densifiable de Neuville, caractérisé par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA et par un environnement plus naturel.

UY : La zone UY est une zone urbanisée est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques, correspondant aux zones et sites d'activités économiques exisants : Zone de Saint Blaise, Zone de Vauzelle, Zone de Tivoli, Zone des Bournais et Zone de Corbery

- Un secteur **UYc** a été créé pour délimiter le périmètre au sein duquel de nouveaux commerces peuvent s'implanter avec des conditions de surfaces (une partie de la Zone de Vauzelle et la Zone de Tivoli)
- Un secteur **UYs** a été créé, identifiant un secteur à vocation économique dédié à l'accueil d'activités tertiaires, marchandes ou non marchandes, de loisirs et de services sur la zone d'activités des Bournais, du fait de la proximité des habitations et du centre-ville

UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative à l'échelle de la ville (Stade de rugby, MFR, Complexe sportif, Lycée de Vigny, Lycée Jeanne d'Arc, Lycée Thérèse Planiol, Collège Georges Besse, site pour la gare routière, services municipaux, site hospitalier de Puygibault, internat de l'établissement Saint-Denis…)

4

- **zones à urbaniser, dites zones « AU »**, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Un secteur **1AUh, à vocation dominante d'habitat,** a été créé, identifiant les sites d'extension urbaines ou de densification d'une surface significative : sites des Vauchaudières, site de Tivoli nord, site du coteau de Tivoli et Baraudin, site de Bellevue
- Un secteur **1AUe, à vocation d'équipements publics,** a été créé, identifiant le site d'extension urbaine de Puygibault
- Un secteur **1AUY, à vocation dominante d'activités économiques,** a été créé, identifiant l'extension de la zone d'activités économique de Vauzelle

2AU : La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- Un secteur **2AUY, à vocation dominante d'activités économiques** a été créé, identifiant l'extension de la Zone d'Activités économique de Vauzelle

- **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.
  - Un secteur **Ap** a été créé, identifiant les secteurs de plateau offrant des vues dégagées à préserver vers la cité royale

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

MS n°1
20/02/26

- Un secteur **Ae** (STECAL) a été créé, identifiant un ancien terrain de karting et classé en zone d'accélération des énergies renouvelables destinée à acueillir des installations de production d'énergie photovoltaïque
- Un secteur **Al** (STECAL) a été créé, identifiant le centre équestre existant pour lequel il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.
- Un secteur **Ax** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés correspondant aux antennes installées sur le plateau agricole
- Un secteur **Ay** (STECAL) a été créé, identifiant le site d'une activité économique implantée au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée

- **zones naturelles et forestières, dites zones « N »,** correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ou d'effondrement de cavités.

Un sous-secteur **Ni** a été créé afin d'identifier la zone naturelle inscrite dans la zone d'aléa fort du PPRi, ce secteur étant inconstructible sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre.

Un sous-secteur **Ngi** a été créé afin d'identifier le secteur sur lequel le stationnement / stockage de véhicules, en lien avec une activité installée, est autorisé.

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Nx** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, pouvant être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées de Loches et du hameau de Neuville).
- Un secteur **Nli** (STECAL) a été créé, identifiant le camping et le site dédié à l'aménagement d'un parc d'accueil de camping car. Ce secteur étant inscrit dans la zone d'aéla fort du PPRi, il est donc inconstructible sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre.
- Un secteur **Na** (STECAL) a été créé, identifiant le Château de Bussière et son parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère, tout en permettant une valorisation touristique encadrée.
- Un secteur **Nei** (STECAL) a été créé, identifiant la zone d'équipements publics sportifs à caractère naturel. Ce secteur est situé dans la zone d'aléa fort du PPRi, il est donc inconstructible sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre.
- Un secteur **Ngv** (STECAL) a été créé, correspondant aux terrains familiaux réservés à la sédentarisation des gens du voyage, dans le cadre de la politique menée par la communauté de communes.
- Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, identifiant les zones naturelles des coteaux et/ou cavités au sein desquelles la réhabilitation et le changement de destination des constructions troglodytes sont autorisés.

COMPOSITION DU RÈGLEMENT ÉCRIT :

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

NOMENCLATURE UTILISÉE DE PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT :

I. Dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités :

I.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
I.2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
I.3 Mixité sociale et fonctionnelle

II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

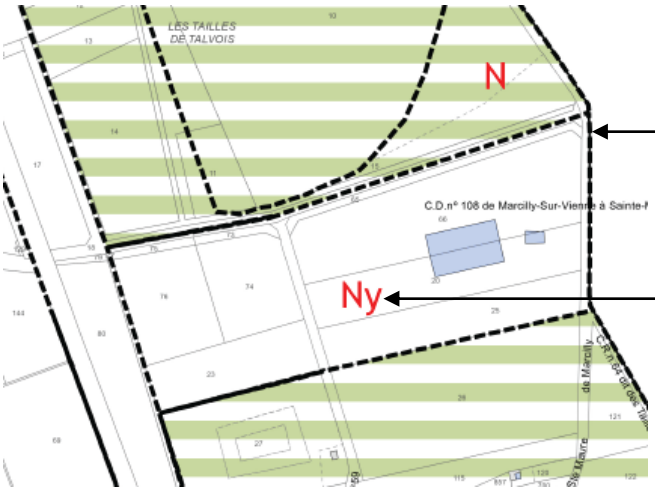
II.1 Hauteur et implantation des constructions
II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
II.4 Stationnement

III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

III.1 Desserte par les voies publiques ou privées
III.2 Desserte par les réseaux

GUIDE D'UTILISATION DU RÈGLEMENT

1. Je regarde sur les documents graphiques du règlement dans quelle zone et dans quel secteur se situe mon projet :



Tireté noir = limite de zone

Lettres en rouge :
Lettre majuscule : nom de zone
Lettre minuscule : nom de secteur

2. Je consulte les généralités du règlement écrit qui s'appliquent à toutes les zones (Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones) et le cas échéant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec lesquelles mon projet doit être compatible (Pièce 03 du dossier de PLU).

3. Je consulte les dispositions relatives à la zone concernant mon projet (Titres 2 à 5 du règlement écrit) :

- ***Où puis-je construire ?*** *Je consulte les dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités ;*
- ***Comment prendre en compte mon environnement ?*** *Je consulte les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;*
- ***Comment puis-je me raccorder aux équipements et réseaux ?*** *Je consulte les dispositions relatives aux équipements et réseaux.*

4. Je consulte enfin les annexes du dossier de PLU qui contiennent des règles, issues d'autres législations, ayant une incidence sur l'occupation du sol :

- *les servitudes d'utilité publique ;*
- *les annexes sanitaires (zonage d'assainissement des eaux usées, zonage d'assainissement des eaux pluviales …) ;*
- *les périmètres particuliers (périmètres de DPU …) ;*
- *les informations complémentaires relatives aux thèmes suivants : classement sonore des infrastructures terrestres, retrait-gonflement des argiles, zones présumées sous-cavées, zones soumises au risque inondation.*

Outre le découpage du territoire en différentes zones et secteurs, les documents graphiques peuvent être complétés de prescriptions complémentaires variables selon les zones et notamment :

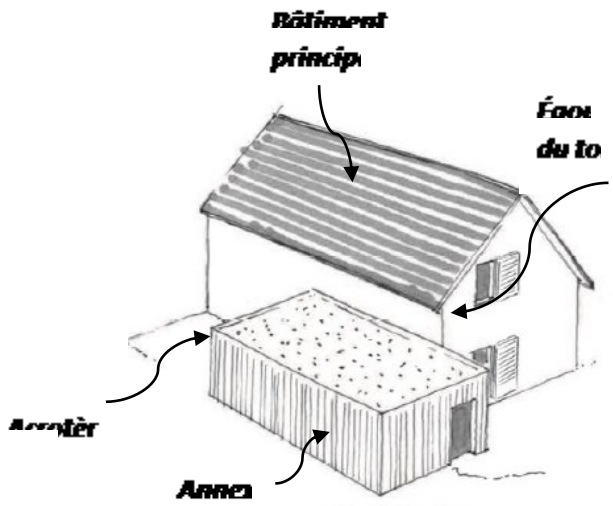
- désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au sein des zones A et N, en-dehors des STECAL (L. 151-11 du Code de l'Urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et identification, localisation et délimitation d'édifices remarqubles, d'ensembles bâtis remarquables, de sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et délimitation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L. 151-23 1er alinéa du Code de l'Urbanisme) des éléments de la trame végétale ;
- délimitation des terrains sur lesquels sont institués :
  - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L. 151-41 1° du Code de l'Urbanisme) ;
  - des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (L. 151-41 2° du Code de l'Urbanisme) ;

- des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L. 151-41 3° du Code de l'Urbanisme) ;

- délimitation des espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (R. 151-31 1° du Code de l'Urbanisme) ;
- localisation des bandes d'application des dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, aux abords des autoroutes, routes express, déviations au sens du Code de la voirie routière et autres routes classées à grande circulation ;
- délimitation des périmètres des quartiers ou secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (R. 151-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- A titre informatif : localisation de l'Aqueduc de Contray :
- A titre informatif : Périmètre du Secteur de Patrimoine Remarquable étendu, en cours de révision :

LEXIQUE

Schéma illustratifs d'éléments de vocabulaires utilisés :



Acrotère *:* Elément de façade situé au-dessus d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie. L'acrotère peut revêtir différentes formes et avoir différentes fonctions (esthétique et/ou décorative ou utilitaire).

Bâtiment existant à la date d'approbation du PLU : il est régulièrement fait mention de cette notion, dans le règlement du PLU, pour définir le champ de ce qui est autorisé, pour un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, mais aussi à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ainsi, si le bâtiment a été démoli (sauf suite à un sinistre), entre l'approbation du PLU et la date de la demande d'autorisation d'urbanisme, il est considéré comme n'ayant plus d'existence et donc plus de possibilité d'évolution.

Diversification des activités agricoles : sont entendues comme des activités considérées agricoles *(Source : fiche « construire en zone agricole, naturelle ou forestière », Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire, novembre 2018) :*

- activités de prolongation de l'acte de production de l'exploitation : transformation, conditionnement, vente des produits issus de la ferme, production d'énergie par méthanisation
- **activités ayant comme support l'exploitation :** Accueil, tourisme vert « à la taille de l'exploitation », en lien avec la production de l'exploitation, Ferme pédagogique, CUMA.

Implantation : les principes d'implantation sont précisés par des schémas aux pages

Réfection : action de réparer ou de restaurer un bâtiment existant, sans évolution de son volume.

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

RÈGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L.111-1 à L.111-25 et R.111-1 à R.111-53 du Code de l'Urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5, L.111-22, R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme.

LA RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

L.111-15 du Code de l'Urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

LA RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

L. 111-23 du Code de l'Urbanisme : La **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Les secteurs qui s'inscrivent dans l'enveloppe règlementaire du PPRi de la Vallée de l'Indre sont identifiés une trame de couleur grise sur les plans de zonage. Pour tous ces espaces, la règle la plus contraignante, entre celle du PLU et celle du secteur du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre, s'applique (Cf. règlement du PPRi en annexe 057). Les secteurs situés en risque fort, réputés inconstructibles sauf exceptions pour la création de logements, sont identiés par un indice « i » sur les plans de zonage (règlement graphique) : zones A et zones B3v du PPRi.

Les principaux coteaux s'incrivent au sein des secteurs UAt, UBt et Nt, mais certaines zones restent présumées sous-cavées en zones UB et N (Cf. cartes en annexe : 059a et 059b). Au sein de ces secteurs, se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée pour leur entretien. Il est rappelé que dans ces zone, les projets peuvent être interdits en cas de risque de nuisances, de dommages ou de troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels et que le pétitionnaire devra procéder à une étude préalable des sols et sous-sols, puis prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction ou de l'installation, à la nature du sol et sous-sol relevé. Cette même précaution s'applique pour les secteurs sous-cavés et présumés sous-cavés relevés par Cavités 37 (Cf. plan en annexe 059a et 059b).

Une carte des secteurs soumis au risque de retraits et de gonflements des argiles figure dans l'état initial de l'environnemnet (pièce 01a). Au sein des zones concernées, des précaitions particulières doivent être prises dans le cadre des projets de construction (dimensionnement des fondations, structure du bâtument, joints de rupture…). Les recommandations et règlementations sont consultables sur le site www.georisques.gouv.fr. Une fiche synthétique est annexée au dossier de PLU (Cf. annexe 061).

La commune de Loches est concernée par l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département d'Indre-et-Loire – routes départementales et voies communales (hors Tours). La RD 943 est classée en catégorie 3 ou 4 selon les tronçons et la RD 764 en catégorie 2 ou 4

selon les tronçons (Cf. pièce 01a). Les bâtiments édifiés aux abords de ces voies sont soumis à des normes d'isolement acoustique particulières. Les isolements acoustiques minimum à mettre en œuvre sont déterminés en fonction de la vocation des bâtiments (habitation, enseignement, santé, etc.) (Cf. arrêté préfectoral en annexe 056).

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIÈRES

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS PRÉALABLES

Le régime déclaratif des clôtures ayant été institué sur le territoire communal (délibération du Conseil Municipal du 12/06/2009), tout projet de clôture est soumis à déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARCHÉOLOGIE

En matière d'archéologie, les dispositions suivantes sont à respecter :

- En application de l'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.
- En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
- Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
- Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.
- En application de l'article L.522-4 du Code du Patrimoine, hors 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. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.
  Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L.523-1 du Code du Patrimoine ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L.524-2 de ce même code.

En plus de ces règlementations, toutes les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'inatallations et travaux divers doivent respecter l'arrêté défissant le mode de saisine du Préfet de Région en application de l'article L.522-5, 2ème alinéa du Code du Patrimoine et du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archoélogie préventive. Cet arrêté figure en annexe 058 du présent dossier de PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans les zones, secteurs ou sous-secteurs compris, dont les ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité, les dispositions relatives à :

- La hauteur et l'implantation des constructions,
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

peuvent ne pas être respectées si le parti architectural et urbanistique le justifie, ou pour des raisons techniques, sous réserve, cependant, dans les deux cas, que cela ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉSIDENCES DÉMONTABLES ET AUX RÉSIDENCES MOBILES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Pour les résidences démontables et les résidences mobiles, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, autorisées dans les zones, secteurs ou sous-secteurs, au regard des dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public, les dispositions applicables en matière de :

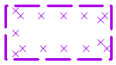
- volumétrie,
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (dispositions relatives aux façades, toitures, panneaux solaires ou photovoltaïques),

peuvent ne pas être respectées.

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

- **Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation**
  (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme)

Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur (pièce n°3) et respecter les dispositions réglementaires applicables au-dit secteur.



- **Marge de recul le long des grands axes routiers en-dehors des espaces urbanisés**
  (articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme)

Cette trame identifie la bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des RD 943, RD 760, RD 764 et RD 31 au sein desquelles les constructions ou installations sont interdites.
Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

MS n°1
20/02/26

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné.

- **Les emplacements réservés**
  (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme)

Des emplacements réservés sont figurés au Règlement graphique et comportent un identifiant qui renvoie au tableau des emplacements réservés annexé au Règlement graphique. Pour chaque emplacement réservé, le tableau précise : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative concernée par l'emplacement réservé.

- **Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création d'un nouveau logement**
  (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme)

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée et que ce changement reçoive :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A (agricole),
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N (naturelle).

- **Ensemble patrimonial bâti à préserver et à requalifier**
  (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs ainsi identifiés, s'appliquent des prescriptions particulières en termes de qualité architecturale et paysagère, afin de préserver et mettre en valeur l'ensemble patrimonial.

- **Patrimoine bâti protégé**
  (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs ainsi identifiés, s'appliquent des prescriptions particulières en termes de qualité urbaine et architecturale, afin d'assurer une bonne intégration architecturale des projets, dans le bâti existant et le milieu environnant.

- **Elément de petit patrimoine à préserver et restaurer**
  (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Le petit patrimoine identifié au règlement graphique doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux…).

- **Portail à préserver et restaurer**
  (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les portails identifiés au règlement graphique doivent être préservés et tous travaux réalisés doivent concourir à leur mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, aspect des matériaux…).

- **Mur protégé pour un motif architectural**
  (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les murs ainsi identifiés doivent être conservés et le cas échéant, restaurés.
Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ces murs peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce…)

- **Les espaces boisés classés**
  (article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés classés, délimités au Règlement graphique, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet, de plein droit, de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé, à la double condition de :
- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

- **Arbre remarquable d'intérêt patrimonial ou paysager**
  (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Tout arbre remarquable identifié au Règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un arbre remarquable, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Leur abattage n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique.

- **Mare et étang protégés**
  (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Sur les mares et étangs identifiés, 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 l'étang ou de la mare. Il est interdit de combler l'étang ou la mare.

- **Talweg et jardins protégés**
  (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces naturels et jardins protégés, identifiés au Règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère ou à entraver l'écoulement des eaux de ruissellement.

Cependant, des travaux, ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration espaces naturels ou jardins (ex. : abattage de quelques sujets, entretien,…), peuvent être autorisés, dans le cadre d'une intervention limitée, sous réserve que ladite intervention est autorisée au règlement écrit de la zone, du secteur ou sous-secteur concerné du PLU. Y sont également autorisées, les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin, dans la limite de 12 m² d'emprise au sol, par unité foncière, à la date d'approbation du PLU.

- **Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique**
  (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère ou obligatoirement replantées, en bordure des ruisseaux, fossés, voies et chemins, dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux,ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies, peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce…),
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

A partir d'un linéaire de haie arrachée supérieur à 10 mètres, cette autorisation sera assortie d'une obligation de replantation, sur un linéaire équivalent, dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima équivalente.

- **La végétation de coteau protégée au motif de leur intérêt écologique**
  (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

La végétation de coteau protégée au motif de son intérêt écologique, identifiée au Règlement graphique, doit être préservée de tout aménagement de nature à modifier son caractère, mais doit pouvoir être entretenue.
Tous travaux d'entretien de ces espaces devront être précédés d'une déclaration préalable.
L'entretien devra être adapté à la préservation du coteau ; le maintien du couvert végétal devra être assuré. Ainsi, les coupes sont autorisées, dans la mesure où elles ne représentent pas plus de 20% du couvert végétal de l'ensemble de la zone. Seules les espèces néfastes à la préservation du coteau ou les sujets, pour lesquels l'état phytosanitaire le justifie, pourront être désouchées.

- **Secteur d'Information sur les Sols** (créé par l'arrêté du 16 août 2018)

Au sein de ce secteur, conformément à l'article L.556-2 du Code de l'Environnement, tout pétitionnaire d'autorisation à construire ou à aménager doit justifier d'une étude de sol, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre, pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Indre :**

Au sein de ces secteurs, la règle la plus contraignante, entre celle du PLU et celle du secteur du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre, s'applique.

- **A titre informatif : présence de l'Aqueduc**

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

RÈGLES QUANTITATIVES

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements, doit être réalisé en-dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres de l'opération).

Les aires de stationnement des véhicules (couvertes ou non couvertes) doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable, ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la règle.

Le nombre de places exigibles est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés, à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Lors du changement de destination pour une transformation en habitation, il n'est pas exigé de places supplémentaires. Dans le cas de suppression de places de stationnement existantes, elles devront être compensées.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension ne générant pas la création d'un nouveau logement ou pour la construction d'annexes.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur, en cas de mutualisation des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée. Dans le cas de parc de stationnement mutualisé, les normes définies ci-après peuvent être réduites, mais, le dimensionnement du parc doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement, suivant les règles définies ci-après.

Au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme, les exigences de réalisation d'aires de stationnement, pour les véhicules motorisés, peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques, munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Destination du projet	**Nombre de places requis**
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Logement locatif social (quelle que soit la typologie) : 1 place par logement. Autre logement : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement. Pour toute opération réalisée dans un secteur couvert par une OAP, il sera prévu, sur les espaces communs de l'opération, 0,5 place de stationnement par logement créé.
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des résidents, des employés et des visiteurs, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
Commerces et activités de services	- au sein de la zone UA : aucune obligation, - au sein des autres zones urbaines et à urbaniser : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des clients et des employés, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé, en fonction des besoins des employés et des visiteurs, de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée, ainsi que de la situation géographique du projet, au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Pour les activités de bureau : - au sein de la zone UA : aucune obligation, - au sein des autres zones urbaines et des zones à urbaniser : il est imposé 1 place de stationnement, par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée à l'usage de bureau. Pour les activités industrielles ou d'entrepôts : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé, en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateurs, ainsi qu'à la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.

RÈGLES QUALITATIVES

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, choix des revêtements), afin de limiter l'impact environnemental et visuel.

STATIONNEMENT DES VÉLOS

RÈGLES QUANTITATIVES

Destination du projet	Nombre de places requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Pour les programmes de logements, dont la surface de plancher est supérieure à 300 m², il est demandé 1 place vélo, par tranche de 80 m² de surface de plancher.
Hébergement	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé, de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Commerces et activités de services	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé, de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé, de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Pour les activités de bureau : il est exigé 1 place vélo, par tranche de 80 m² de surface de plancher. Pour les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé, de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.

RÈGLES QUALITATIVES

Pour la réalisation des places requises, pour le stationnement des vélos, les caractéristiques suivantes sont à respecter :

- il est demandé une surface minimale de 1,5 m² par emplacement ;

- ces espaces de stationnement doivent être sécurisés et aisément accessibles, depuis l'espace public ou les points d'entrée de la construction, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache et pourront, avantageusement, être intégrés au sein du bâtiment.

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCÈS

ACCÈS

RÈGLES GÉNÉRALES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur un fonds privé.

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.

VOIRIE

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.

Les voies nouvelles, destinées à la circulation automobile, doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 4 mètres, qui peut être réduite à 3,50 mètres, dans le cas d'une voie à sens unique.

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas de circuit d'eau de process industriel, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau d'eau potable, contre les retours d'eau, sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple disconnection s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

En zones A et N (secteurs et sous-secteurs compris), en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau, d'une construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation 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.

Il est rappelé, dans ce cas, que :

- le forage ou puits, utilisé à des fins domestiques, doit être déclaré en mairie ;
- la qualité de l'eau doit être vérifiée, par le propriétaire occupant, par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, chambres d'hôtes, etc.) ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers…), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé, que si l'alimentation, via cette ressource, s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales, dans le réseau d'eaux usées, est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe.

A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées, conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Au sein des zones sous-cavées ou présumées sous-cavées, la préservation des troglodytes et des caves passe avant tout par une bonne maîtrise des eaux de ruissellement :

- *les gouttières et autres équipements de collecte doivent être raccordés à un exutoire.*
- *les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées avec un équipement de collecte des eaux pluviales et exutoire.*
- *les murs de soutènement doivent être drainés.*
- *les fossés, drainages, canalisations et collecteurs doivent être régulièrement nettoyés et entretenus : l'accumulation de débris végétaux (des bois morts, des feuilles…) pourrait empêcher l'écoulement des eaux et créer une rétention d'eau.*

EAUX USÉES

DANS LES SECTEURS CLASSÉS EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES (CF. RÈGLEMENT GRAPHIQUE, PLANCHE THÉMATIQUE ASSAINISSEMENT EAUX USÉES) :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation produisant des eaux usées, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

Le rejet au réseau public, d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités), est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un pré-traitement approprié.

Les réseaux privatifs créés et susceptibles d'être remis à la collectivité, doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

DANS LES SECTEURS CLASSÉS EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES (CF. RÈGLEMENT GRAPHIQUE, PLANCHE THÉMATIQUE ASSAINISSEMENT EAUX USÉES) :

Les constructions nouvelles, résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installations produisant des eaux usées, ne seront autorisées, que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE :

En zones 1AU (secteurs et sous-secteurs compris), ainsi que pour les sites faisant l'objet d'OAP au sein de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux, doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et qualité suffisants, pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/…).
Ces infrastructures doivent être conçues de telle sorte, que leur exploitation garantisse aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande, un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC) :

Tous les branchements et réseaux divers doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble, pour lesquelles cette clause est obligatoire, ces dispositifs devront être intégrés (dissimulés en façade des constructions par exemple). Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

COLLECTE DES DÉCHETS :

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devra être aménagée en entrée d'impasse. L'aménagement réalisé devra rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés, sans entraver la circulation et respecter le dimensionnement des aires des services, défini par l'autorité compétente.

En outre, pour tout logement supplémentaire en construction neuve ou en changement de destination, il devra obligatoirement être aménagé un espace, sur la parcelle de l'opération, pour le stockage des déchets, adapté aux modalités de collecte, définies par l'autorité compétente.

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- ***Les dispositions écrites précisées ci-après ;***
- ***Les dispositions communes applicables à toutes les zones*** *(Titre I du présent Règlement écrit),* ***dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.***
- ***Au sein du sous-secteur UAt, les dispositions de l'OAP thématiques sur l'entretien du coteau s'appliquent.***

CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

UA : La zone UA est une zone urbanisée, à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (centre-ville, faubourgs), caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

- Un secteur **UAt** a été créé, identifiant les secteurs situés au pied du coteau, avec des cavités, des ouvertures de caves ou des espaces troglodytiques, dont l'entretien et la mise en valeur est encadré par une OAP thématique ;
- Un secteur **UAi** a été créé, afin d'identifier les secteurs urbains inscrits dans la zone d'aléa fort du PPRi, ces secteurs étant inconstructibles, sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre ;
- Un secteur **UAs** a été créé, pour identifier le périmètre d'extension du Site Patrimonial Remarquable (périmètre adopté par arrêté préfectoral), en cours de révision. Le Site Patrimonial Remarquable remplacera le PLU, dans ce périmètre, une fois la révision approuvée.

Les objectifs des dispositions réglementaires de la zone UA : maintenir la mixité fonctionnelle du centre-ville et des faubourgs, conserver les composantes de la forme urbaine : densité, implantation, hauteur, formes architecturales et préserver la qualité architecturale.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UA1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), toutes les constructions, installations et aménagements, correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, mentionnés ci-après :

- Exploitation forestière,
- Installations industrielles,
- Commerce de gros,
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone,
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation,
- Dépôts de toute nature, pouvant générer des pollutions, des risques ou des nuisances visuelles pour le voisinage,
- Stockage de véhicules usagés, de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération,

- Carrières et extractions de matériaux,
- Parcs photovoltaïques au sol d'une emprise au sol supérieure à 15 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sol, qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UA2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- dans les zones présumées sous-cavées (Cf. plan annexé au PLU), le constructeur doit procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et prendre toutes les dispositions particulières, pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction, à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Sont admis, dans l'ensemble de la zone UA, les types d'occupations et d'utilisations du sol, non expressément mentionnés à l'article UA1.

Sont, par ailleurs, autorisées, sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements, correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :
  - de correspondre au confortement d'une exploitation agricole déjà implantée sur place,
  - de correspondre au confortement ou à l'installation d'une exploitation agricole valorisant les caves troglodytes, en complément de la valorisation des espaces troglodytes.
- Les installations photovoltaïques au sol, sous réserve :
  - de respecter une emprise au sol maximale de 15 m²,
  - d'être localisées sur une unité foncière bâtie,
  - de respecter les règles d'aspect extérieur, édictées dans ce règlement.

UA3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. <u>Hauteur</u>

Dans l'ensemble de la zone UA, la hauteur maximale des constructions doit respecter celle des constructions environnantes, à l'exclusion des monuments historiques structurants, qui ne peuvent être pris comme points de référence.

Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti cohérent, sa hauteur pourra être imposée, afin de respecter un alignement des corniches avec les bâtiments contigus.

2. <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>

a. <u>Règles générales</u> :

Sauf dispositions contraires figurant au Règlement graphique, dans le but de préserver le caractère du milieu bâti (continuité minérale à l'alignement : bâtiment, mur, porche), les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou sur l'une des voies ou emprises publiques, lorsque la parcelle donne sur au moins deux voies ou emprises publiques.

Dans le cas d'une parcelle non rectiligne ou courbe, l'alignement peut se faire par un point d'accroche (angle droit d'un bâtiment).

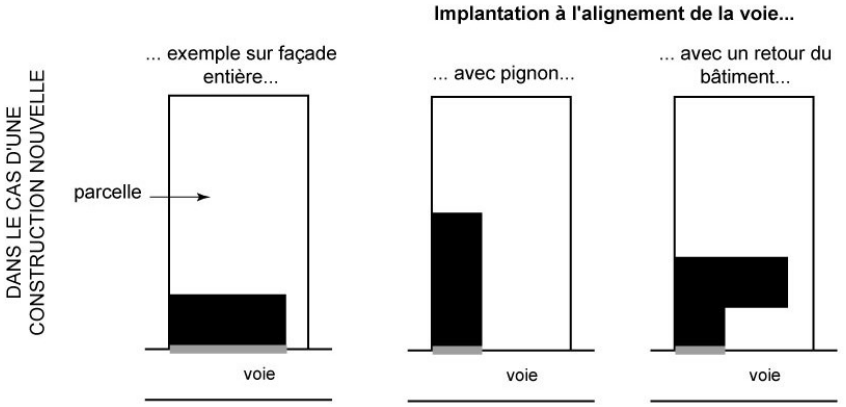


Schéma illustratif de la règle.

b. <u>Règles alternatives</u> :

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée, sans recul minimal imposé :

- 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 :
  - soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique,
  - soit un mur de clôture ancien en pierre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- pour le dernier niveau de la construction, s'il est conçu en attique ;
- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ne permet pas une implantation à l'alignement, dans des conditions de sécurité satisfaisante ; dans ce cas, la continuité bâtie sur rue sera assurée par l'édification d'un mur, d'une hauteur en cohérence avec les murs environnants ;
- lorsque la construction correspond à l'extension d'une partie troglodyte sous-cavée ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ou d'une piscine ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans l'alignement des constructions existantes, sur l'une ou l'autre des deux parcelles voisines.

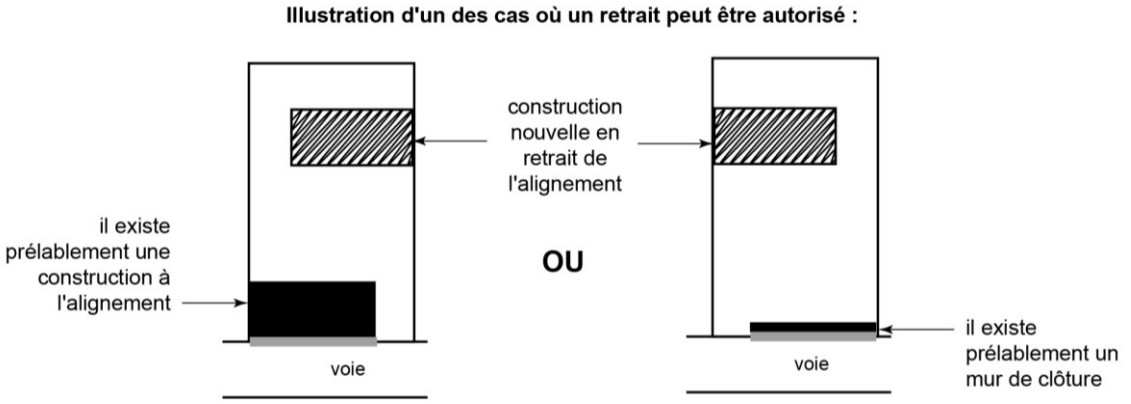


Schéma illustratif de la règle.

3. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>

a. <u>Règles générales</u> :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement graphique, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative latérale n'est autorisée, qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, la continuité du bâti sur rue sera assurée par des éléments de substitution, tels qu'un mur de clôture, un porche, un portail, etc. et le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect…), sera identique à la construction qu'ils prolongent.

Par rapport aux autres limites séparatives (fond de parcelle), l'implantation pourra se faire soit sur limite, soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-avant, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

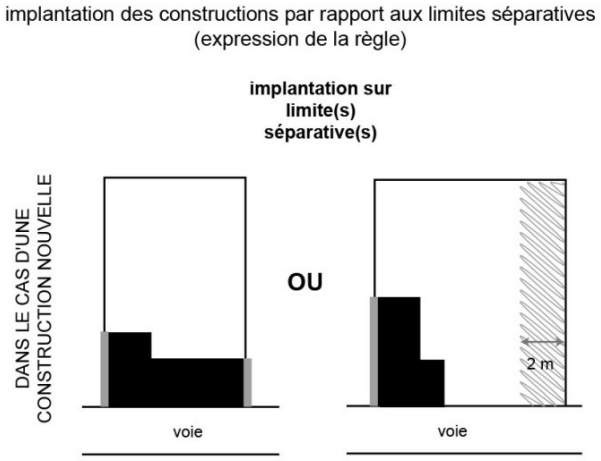


Schéma illustratif de la règle.

b. <u>Règles alternatives</u> :

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives), en cas de réfection, transformation, extension et surélévation, celle-ci pourra se faire :

- dans tous les cas, dans l'alignement de l'ancienne construction, y compris pour les constructions troglodytes ;
- dans le cas d'une extension, le respect d'un recul minimal de 2 mètres est également autorisé par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une construction d'une hauteur minimale de 3 niveaux, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée.

En raison de la présence de cavités, l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale peut être supprimée, pour une construction nouvelle ou une extension.

UA5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. <u>Généralités</u>

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.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard…), sont interdites.

Les projets, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, peuvent être acceptés.

Il convient de favoriser les volumes simples à toit, de forme allongée à pignons relativement étroits, et d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera, autant que possible, à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture, selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en-dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

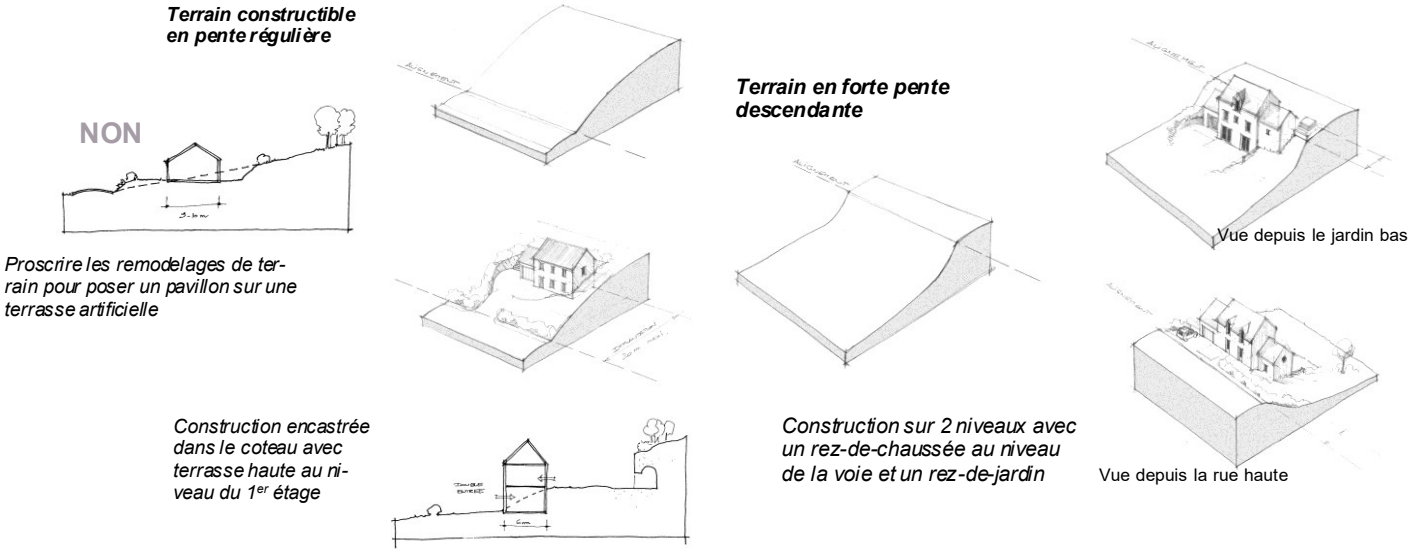
Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. annexe *Lecture architecturale du bâti*). 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. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés.**

Les éléments techniques de type climatisation ou ventilation, sont interdits en façade de construction visible depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés (ou dissimulés derrière un élément bâti).

2. Adaptation au sol

Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler le soubassement, sont interdites.



Schémas illustratifs, source : Bruno DUCOQ

3. Façades

a. Pour les constructions liées à l'activité agricole, autorisées dans la zone :

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

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes, pour dissocier le volume principal, des autres.

Les bardages bois sont autorisés ; ils pourront garder leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :

- Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut, néanmoins, être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,…)

b. <u>Pour les autres constructions</u> :

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...), est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue.

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, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles, sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. La pose des bardages doit être **verticale**.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. <u>Sont exclus</u> : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun…) ; un ton doux doit être recherché.

4. <u>Toitures</u>

a. <u>Pour les constructions liées à l'activité agricole autorisées dans la zone</u> :

Article non réglementé.

b. <u>Pour les autres constructions</u> :

Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être de 40° minimum pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes accolées ou non à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront couvertes :

- en ardoises à pose non losangée,
- en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- en zinc prépatiné,

- ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Une ouverture à la modernité, se traduisant par la mise en oeuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture en zinc, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...), n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante, que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m², ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics, sont également autorisés, des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

5. Les ouvertures et menuiseries

Pour les constructions liées à l'activité agricole autorisées dans la zone :

Article non réglementé.

Pour les autres constructions :

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

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou des fenêtres en œil-de-bœuf.

Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

26 Dans le cas d'un changement d'huisseries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine, ou s'en rapprocher.

MS n°1 20/02/26

Les couleurs des menuiseries doivent s'harmoniser avec celles des matériaux et des enduits de la façade dans laquelle elles s'insèrent et avec celles des espaces bâtis environnants. L'emploi de couleurs en rupture avec l'environnement est interdit, hormis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les menuiseries des bâtiments situés sur une même unité foncière doivent présenter la même couleur ou appartenir à la même gamme chromatique, à l'exception des éléments en bois qui peuvent présenter une teinte naturelle.

Les couleurs présentées dans la fiche conseil annexée au dossier de PLU, sont à privilégier, en particulier pour les bâtiments traditionnels.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés, en complément des volets roulants.

6. Les lucarnes

Pour les constructions liées à l'activité agricole autorisées dans la zone :

Article non réglementé.

Pour les autres constructions :

Les lucarnes sont autorisées, dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-si sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou bien être maçonnées et enduites ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois ou en matériau d'aspect strictement identique.

7. Châssis de toiture, verrières, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Châssis de toiture et verrières :

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture, de format vertical (plus haut que large), être en nombre limité et de taille maximale 0,80m x 1,00 m.

Dans le cas de grandes surfaces de toitures, des formats supérieurs ou des verrières peuvent être acceptés, sous réserve :

- d'être encastrés dans le pan de la toiture,
- de respecter la composition de la façade.

Dans tous les cas, les châssis (ou verrières) devront être axés sur les ouvertures de l'étage inférieur ou bien sur les trumeaux de maçonneries, entre deux ouvertures.

La pose de volets roulants, en saillie sur les châssis de toiture, est interdite.

b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

MS n°1
20/02/26

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, s'ils respectent les règles suivantes :

- implantation sur les toitures secondaires et les constructions annexes (appentis, véranda, garage, grange, préau, ombrière, abri de jardin, etc.), (…),
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée (absence d'annexes, superficie des toitures insuffisante ou exposition défavorable, etc.), au sol ou le cas échéant sur le bâtiment principal, à un emplacement peu visible depuis l'espace public.

Les panneaux implantés sur les bâtiments recouvriront la totalité du plan de la couverture. À défaut, ils seront regroupés dans une bande homogène, en privilégiant une implantation en partie basse de la toiture.

Les implantations en façade sont interdites à l'exception des éléments de couverture ou d'occultation des ouvertures (marquise, brise-soleil).

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

8. Vérandas et abris de piscine

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

UA6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés, reconstruits ou réhabilités. Il est cependant possible de créer, de manière ponctuelle, une ouverture pour un portillon ou un portail, ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, les murs devront :

- soit être réalisés en pierre de taille,
- soit être réalisés en parpaings recouverts de plaquage de pierre de taille dans la mesure où celles-ci ont un aspect identique,
- soit recouvert d'un enduit de teinte similaire aux enduits anciens environnants (de finition talochée ou brossée).

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux de construction, que par leurs proportions. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la

recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère, etc.

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,…).

a. <u>Les clôtures en limite d'espace public</u> :

Les systèmes de brise-vues non végétaux sont proscrits dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Si une clôture est réalisée le long d'une voie ou d'un espace public, elle doit être constituée par :

- un mur-bahut, surmonté d'une grille en ferronnerie à barreaux verticaux,
- un mur plein, en maçonnerie traditionnelle.

La hauteur du mur sera définie en fonction de la hauteur des murs voisins, afin de respecter une cohérence d'ensemble sur la rue ou l'emprise publique. La hauteur des éventuels piliers devra s'inscrire en cohérence avec celle du portail ou portillon qu'ils encadrent.

Les murs et murets doivent être :

- soit en pierre de taille,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre, sans effet de relief (finition talochée ou brossée), de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; dans ce cas le mur devra être impérativement enduit des 2 côtés.

Les portails doivent être de même hauteur que le mur de clôture, à l'exception des portails monumentaux (en bois ou ferronneries, barreaudage ou lames verticaux) ou porches, spécialement prévus avec le jeu de piliers ; les grilles anciennes devront être conservées et restaurées.

b. <u>Les clôtures en limite séparative</u> :

Les systèmes de brise-vues non végétaux sont proscrits dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone A ou N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture pourra être constituée d'un grillage en acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois ; ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées) ; la hauteur maximale du grillage ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

2. <u>Espaces libres et plantations</u>

Les espaces libres de toute construction, à l'intérieur d'une parcelle constructible, doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal). Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont à proscrire.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, etc.). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m^3, réalisée en mélange terre-pierre.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- ***Les dispositions écrites précisées ci-après ;***
- ***Les dispositions communes applicables à toutes les zones*** *(Titre I du présent Règlement écrit),* ***dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.***
- ***Au sein du sous-secteur UBt, les dispositions de l'OAP thématiques sur l'entretien du coteau s'appliquent.***

CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION) :

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines de la commune, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- Un secteur **UBt** a été créé, identifiant les secteurs situés au pied du coteau, avec des cavités, des ouvertures de caves ou des espaces troglodytiques, dont l'entretien et la mise en valeur sont encadrés par une OAP thématique.

Les objectifs des dispositions règlementaires de la zone UB : favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans le respect de l'environnement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UB1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris), toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :

- Exploitation forestière,
- Exploitation agricole, sauf exploitation valorisant les caves troglodytes dans le cadre de son activité,
- Installations industrielles,
- Commerce de gros,
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone,
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation,
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage,
- Carrières et extractions de matériaux,
- Parcs photovoltaïques au sol d'une emprise au sol supérieure à 15 m²,
- 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.

UB2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics, existants ou prévus,
- dans les zones présumées sous-cavées (Cf. plan annexé au PLU), le constructeur doit procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et prendre toutes les dispositions particulières, pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction, à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Sont admis, dans l'ensemble de la zone UB, les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1.

Sont admis, sous conditions particulières, les types d'occupation du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :
  - de correspondre au confortement d'une exploitation agricole déjà implantée sur place,
  - de correspondre au confortement ou à l'installation d'une exploitation agricole valorisant les caves troglodytes, en complément de la valorisation des espaces troglodytes.
- Les installations photovoltaïques au sol, sous réserve :
  - de respecter une emprise au sol maximale de 15 m² ;
  - d'être localisées sur une unité foncière bâtie ;
  - de respecter les règles d'aspect extérieur édictée dans ce règlement.

Pour les sites suivants, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris) le sont, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- **pour l'ancien site de France Télécom,** que le terrain concerné par l'OAP n°2 reçoive une opération pouvant se réaliser par tranches, en fonction des opportunités foncières et de la possibilité de réutiliser le bâtiment existant ;
- **pour le site de l'ancienne MJC,** que les terrains concernés par l'OAP n°8 reçoivent une opération d'ensemble, réalisée d'un seul tenant, une fois le bâtiment existant démoli, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 10 logements ;
- **pour le site de la Fontaine du Vivier,** que les terrains concernés par l'OAP n°3 reçoivent une opération d'ensemble, réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 9 logements ;
- **pour le site de Vautrompeaux,** que les terrains concernés par l'OAP n°6 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 6 logements ;
- **pour les sites de densification du coteau de Tivoli et Baraudin,** que les terrains concernés par l'OAP n°7 correspondent à une opération d'ensemble, réalisée d'un seul tenant pour chacun des sites, respectant le programme de construction minimum inscrit dans l'OAP, en fonction des sites.

UB3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

a. Pour les bâtiments d'habitation :

Pour l'ensemble de la zone UB, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder un étage supplémentaire, par rapport aux constructions environnantes de même destination.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative, ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

b. <u>Pour les autres bâtiments</u> :

La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec leur localisation et leur environnement.

2. <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>

Sauf dispositions contraires figurant au Règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées, soit :
- à l'alignement des voies ou emprises publiques*,
- en respectant un recul minimal de 0,80 m.

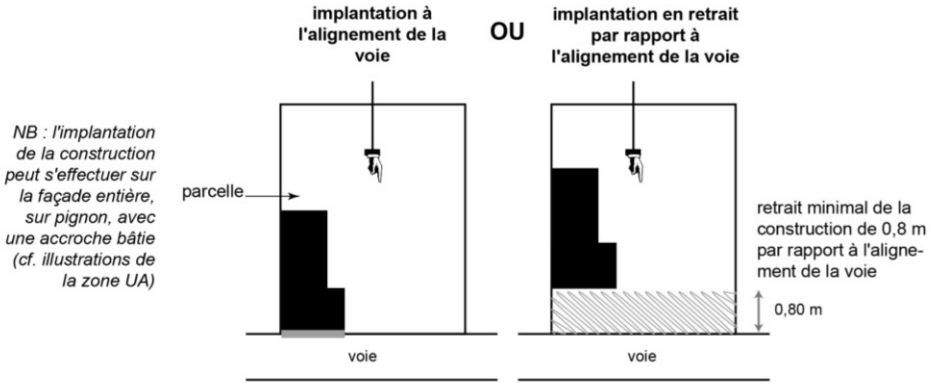


Schéma illustratif de la règle

* Dans le cas d'une parcelle non rectiligne ou courbe, l'alignement peut se faire par un point d'accroche (angle droit d'un bâtiment).

3. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie, grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants, grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants, tant au niveau de leur logement en lui-même, que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation, faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul respectant les règles suivantes. Par rapport à toutes les limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

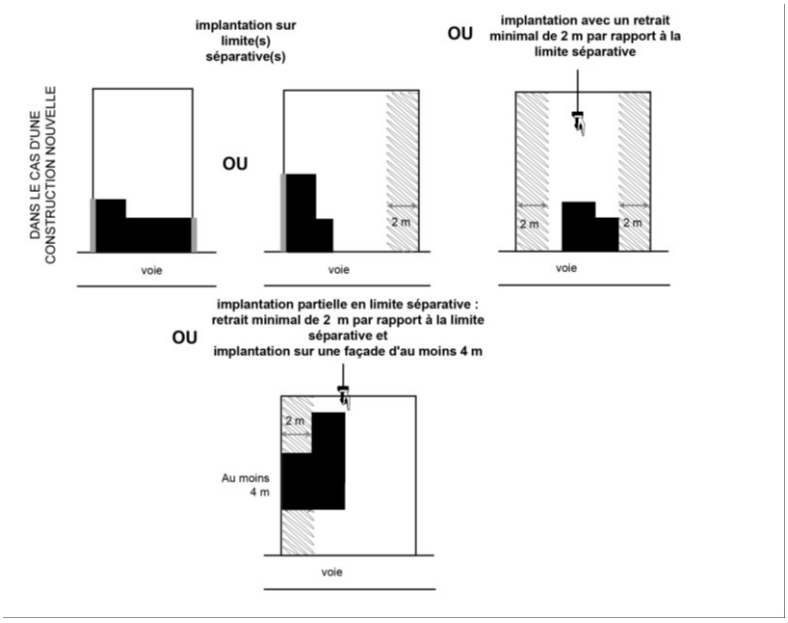


Schéma illustratif de la règle

4. <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété</u>

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie, grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants, grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants, tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation, faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

UB5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. <u>Généralités</u>

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.

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

Les projets, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, peuvent être acceptés.

Il convient de favoriser les volumes simples à toit, de forme allongée à pignons relativement étroits, et d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera, autant que possible, à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture, selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse, doit être en-dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

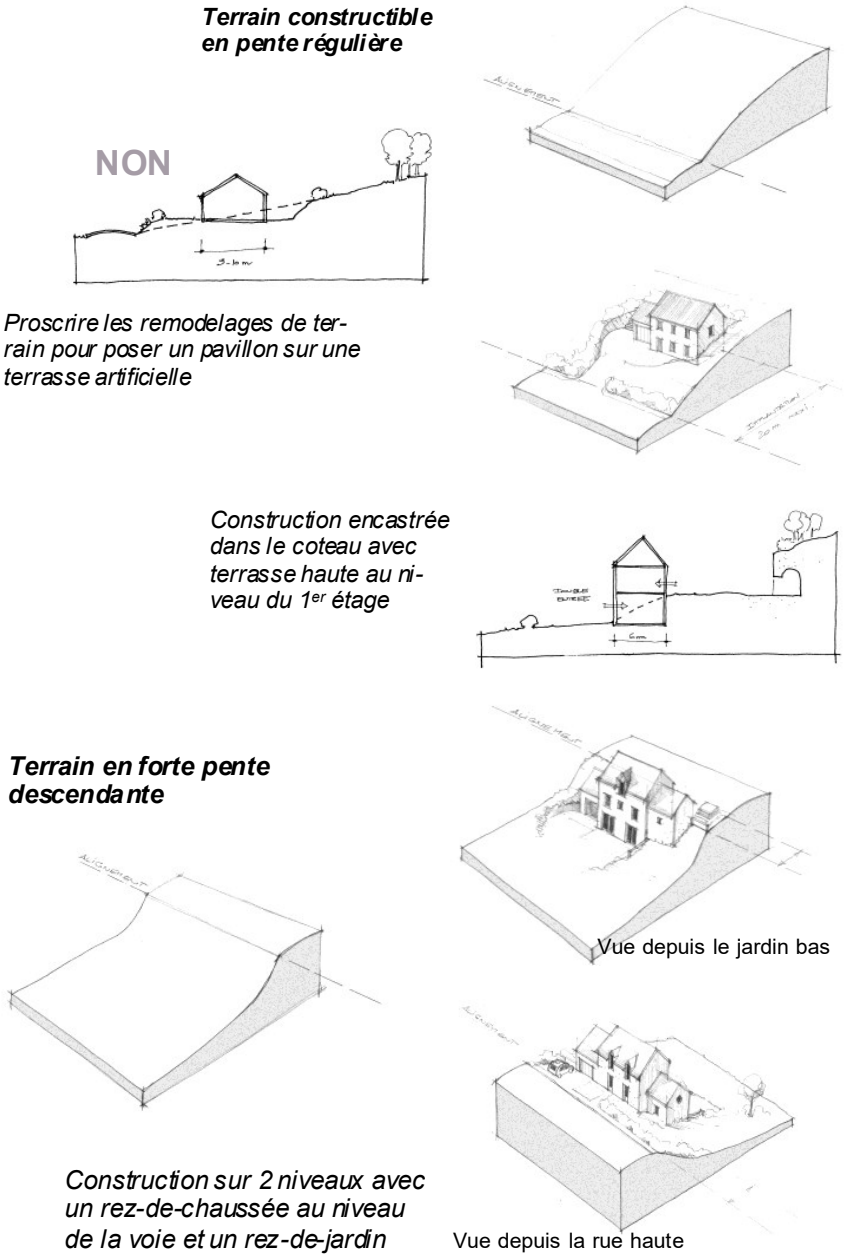
Les travaux, portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades des proportions des

ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. annexe *Lecture architecturale du bâti*). 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. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés.**

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.



Schémas illustratifs, source : Bruno DUCOQ

3. Façades

Pour les constructions liées à l'activité agricole autorisées dans la zone :

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

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes, pour dissocier le volume principal, des autres.

Les bardages bois sont autorisés ; ils pourront garder leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :

- afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut, néanmoins, être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,…).

Pour les autres constructions :

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...), est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites, ainsi que les enduits à pierre-vue. 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, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente, présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, …),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre, etc., n'est possible, que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun,…) ; un ton doux doit être recherché.

4. Toitures

Pour les constructions liées à l'activité agricole autorisées dans la zone :

Article non réglementé.

Pour les autres constructions :

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoises, toiture en petites tuiles plates de ton brun-rouge, toiture en zinc patiné ou tout autre matériau d'aspect strictement similaire,
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité, induisant des formes de toiture variées pouvant utiliser des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée,

toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.

L'emploi d'un autre type de tuile n'est autorisé que pour des constructions couvertes, à l'origine, par ce matériau.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

5. Menuiseries

Pour les constructions liées à l'activité agricole autorisées dans la zone :

Article non réglementé.

Pour les autres constructions :

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

a. Pour les bâtiments d'habitation et les annexes

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou des fenêtres en œil-de-bœuf.

MS n°1
20/02/26

Les couleurs des menuiseries doivent s'harmoniser avec celles des matériaux et des enduits de la façade dans laquelle elles s'insèrent et avec celles des espaces bâtis environnants. L'emploi de couleurs en rupture avec l'environnement est interdit, hormis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les menuiseries des bâtiments situés sur une même unité foncière doivent présenter la même couleur ou appartenir à la même gamme chromatique, à l'exception des éléments en bois qui peuvent présenter une teinte naturelle.

Les couleurs présentées dans la fiche conseil annexée au dossier de PLU, sont à privilégier, en particulier pour les bâtiments traditionnels.

En outre, pour les bâtiments traditionnels

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la préexistence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.

b. Pour les autres bâtiments

Article non réglementé.

6. Les lucarnes

Pour les constructions liées à l'activité agricole, autorisées dans la zone :

Article non réglementé.

Pour les autres constructions :

Les lucarnes sont autorisées, dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-si sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou bien être maçonnées et enduites ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois ou en matériau d'aspect strictement identique.

7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.

La pose de volets roulants, en saillie sur les châssis de toiture, est interdite.

b. <u>Les panneaux solaires ou photovoltaïques</u>

MS n°1
20/02/26

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, s'ils respectent les règles suivantes :

- implantation sur les toitures secondaires et les constructions annexes (appentis, véranda, garage, grange, préau, ombrière, abri de jardin, etc.), (…),
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée (absence d'annexes, superficie des toitures insuffisante ou exposition défavorable, etc.), au sol ou le cas échéant sur le bâtiment principal, à un emplacement peu visible depuis l'espace public.

Les panneaux implantés sur les bâtiments recouvriront la totalité du plan de la couverture. À défaut, ils seront regroupés dans une bande homogène, en privilégiant une implantation en partie basse de la toiture.

Les implantations en façade sont interdites à l'exception des éléments de couverture ou d'occultation des ouvertures (marquise, brise-soleil).

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

8. <u>Vérandas et abris de piscines</u>

Ils sont autorisés, dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

UB6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. <u>Clôtures</u>

<u>En cas de murs existants</u> :

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits, doivent être conservés, reconstruits ou réhabilités. Il est cependant possible de créer, de manière ponctuelle, une ouverture pour un portillon ou un portail ou de supprimer une partie du mur, pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une reconstructtion, les murs devront :

- soit être réalisés en pierre de taille,
- soit être réalisés en parpaings recouverts de plaquage de pierre de taille, dans la mesure où il présente un aspect identique à celle-ci,
- soit recouvert d'un enduit de teinte similaire aux enduits anciens environnants (de finition talochée ou brossée).

<u>Pour toute nouvelle clôture</u> :

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux de construction, que par leurs proportions. La recherche d'une conception sobre des clôtures, conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que, la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère, etc.

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,…).

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement, dans le cas d'une clôture sur limite séparative. Leur hauteur est alors limitée à 0,5 mètre.

Les murs doivent être :

- soit en pierre de taille, soit en parpaings recouverts de plaquage de pierre de taille dans la mesure il présente un aspect identique à celle-ci,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre, sans effet de relief, de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; dans ce cas le mur devra être impérativement enduit des 2 côtés.

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Les portails doivent être de même hauteur que le mur de clôture.

Dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone A ou N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture pourra être constituée d'un grillage en acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois ; ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées) ; la hauteur maximale du grillage ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction, à l'intérieur d'une parcelle constructible, doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal).

Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives », sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, etc.). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m^3, réalisée en mélange terre-pierre.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UH comprennent cumulativement :

- ***Les dispositions écrites précisées ci-après ;***
- ***Les dispositions communes applicables à toutes les zones*** *(Titre I du présent Règlement écrit),* ***dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.***

CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION) :

UH : La zone UH est une zone urbanisée à vocation principale d'habitat, correspondant au hameau densifiable de Neuville, caractérisé par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA et par un environnement plus naturel.

Les objectifs des dispositions réglementaires de la zone UH : permettre la densification douce et l'évolution du bâti existant, dans le respect de l'environnement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UH1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone UH (secteurs et sous-secteurs compris), toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :

- Exploitation forestière,
- Installations industrielles,
- Commerce de gros,
- Commerces de détail,
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone,
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert, sur les unités foncières dépourvues d'habitation,
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions, des risques ou des nuisances visuelles pour le voisinage,
- Stockage de véhicules usagés, de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération,
- Carrières et extractions de matériaux,
- Parcs photovoltaïques au sol d'une emprise au sol supérieure à 15 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sol, qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,

UH2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics, existants ou prévus,

- dans les zones présumées sous-cavées (Cf. plan annexé au PLU), le constructeur doit procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et prendre toutes les dispositions particulières, pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction, à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Sont admis, dans l'ensemble de la zone UH, les types d'occupations et d'utilisations du sol, non expressément mentionnés à l'article UH1.

Sont autorisées, sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UH (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :
  - de correspondre au confortement d'une exploitation agricole déjà implantée sur place,
  - de correspondre au confortement ou à l'installation d'une exploitation agricole valorisant les caves troglodytes, en complément de la valorisation des espaces troglodytes.
- Les installations photovoltaïques au sol, sous réserve :
  - de respecter une emprise au sol maximale de 15 m²,
  - d'être localisées sur une unité foncière bâtie,
  - de respecter les règles d'aspect extérieur, édictées dans ce règlement.

UH3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UH4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

Dans l'ensemble de la zone UH, la hauteur maximale des constructions doit respecter celle des constructions environnantes.

Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti cohérent, sa hauteur pourra être imposée afin de respecter un alignement des corniches avec les bâtiments contigus.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales :

Sauf dispositions contraires figurant au Règlement graphique, dans le but de préserver le caractère du milieu bâti (continuité minérale à l'alignement : bâtiment, mur, porche), les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou sur l'une des voies ou emprises publiques, lorsque la parcelle donne sur au moins deux voies ou emprises publiques.

Dans le cas d'une parcelle non rectiligne ou courbe, l'alignement peut se faire par un point d'accroche (angle droit d'un bâtiment).

b. Règles alternatives :

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- 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 :
  - soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique,
  - soit un mur de clôture ancien, en pierre, qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- pour le dernier niveau de la construction, s'il est conçu en attique ;

- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ne permet pas une implantation à l'alignement, dans des conditions de sécurité satisfaisante ; dans ce cas, la continuité bâtie sur rue sera assurée par l'édification d'un mur, d'une hauteur en cohérence avec les murs environnants ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ou d'une piscine ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans l'alignement des constructions existantes sur l'une ou l'autre des deux parcelles voisines.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative latérale n'est autorisée, qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres, par rapport à cette limite. Dans ce cas, la continuité du bâti sur rue sera assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de clôture, un porche, un portail, etc. et le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect…) sera identique à la construction qu'ils prolongent.

Par rapport aux autres limites séparatives (fond de parcelle), l'implantation pourra se faire soit sur limite, soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-avant, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
(expression de la règle)

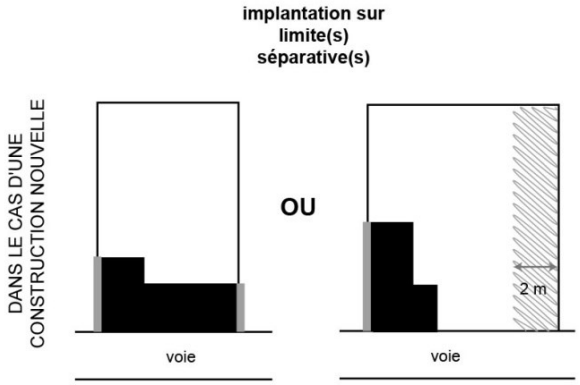


Schéma illustratif de la règle

b. Règles alternatives :

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives), en cas de réfection, transformation, extension et surélévation, celle-ci pourra se faire :

- dans tous les cas, dans l'alignement de l'ancienne construction ;
- dans le cas d'une extension, le respect d'un recul minimal de 2 mètres est également autorisé par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une construction d'une hauteur minimale de 3 niveaux, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée.

En raison de la présence de cavités avérée, l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension.

UH5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.

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

Les projets, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, peuvent être acceptés.

Il convient de favoriser les volumes simples à toit, de forme allongée à pignons relativement étroits, et d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera, autant que possible, à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture, selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en-dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. annexe *Lecture architecturale du bâti*). 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. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents sont acceptés.**

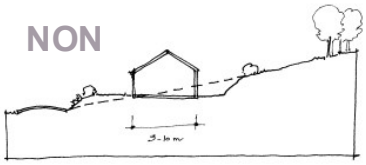
Les éléments techniques, de type climatisation ou ventilation, sont interdits en façade de construction visible depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés ou dissimulés derrière un élément bâti.

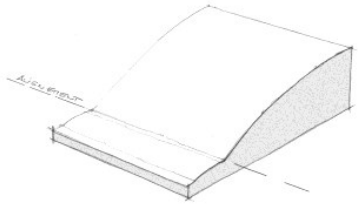
2. Adaptation au sol

Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

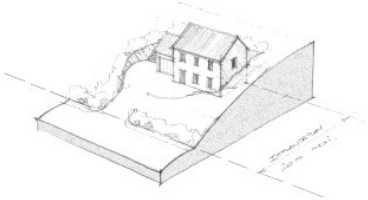
Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler le soubassement, sont interdites.

Terrain constructible en pente régulière

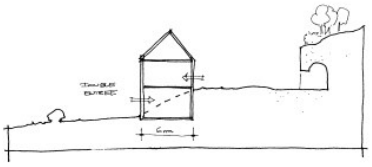




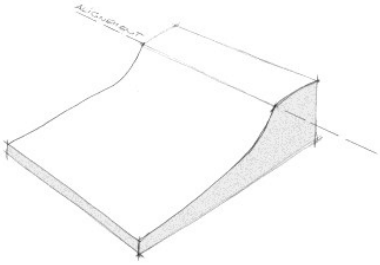
Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle

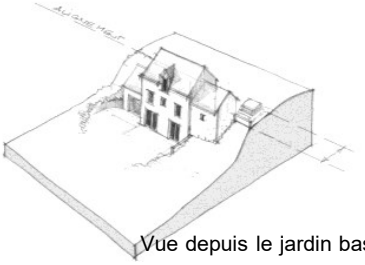


Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1er étage

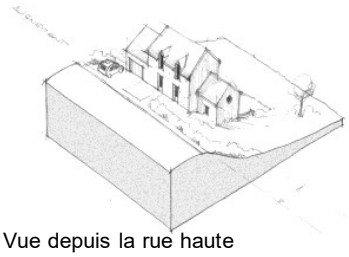


Terrain en forte pente descendante





Vue depuis le jardin bas



Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin

Vue depuis la rue haute

Schémas illustratifs, source : Bruno DUCOQ

3. Façades

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...), est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites, ainsi que les enduits à pierre-vue.

Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente, présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles, sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,

- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. La pose des bardages doit être **verticale**.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun…) ; un ton doux doit être recherché.

4. Toitures

Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être de 40° minimum pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain,
- pour les annexes, accolées ou non, à la construction principale ou à un coteau,
- pour les appentis et vérandas,
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront couvertes :

- en ardoises à pose non losangée,
- en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- en zinc prépatiné,
- ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Une ouverture à la modernité, se traduisant par la mise en oeuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture en zinc, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...), n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante, que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m², ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics, sont également autorisés, des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

5. Les ouvertures et menuiseries

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

Pour les constructions liées à l'activité agricole, autorisées dans la zone :

Article non réglementé.

Pour les autres constructions :

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou des fenêtres en œil-de-bœuf.

Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Dans le cas d'un changement d'huisseries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine ou s'en rapprocher.

MS n°1
20/02/26

Les couleurs des menuiseries doivent s'harmoniser avec celles des matériaux et des enduits de la façade dans laquelle elles s'insèrent et avec celles des espaces bâtis environnants. L'emploi de couleurs en rupture avec l'environnement est interdit, hormis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les menuiseries des bâtiments situés sur une même unité foncière doivent présenter la même couleur ou appartenir à la même gamme chromatique, à l'exception des éléments en bois qui peuvent présenter une teinte naturelle.

Les couleurs présentées dans la fiche conseil annexée au dossier de PLU, sont à privilégier, en particulier pour les bâtiments traditionnels.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être conservés en complément des volets roulants.

6. Les lucarnes

Pour les constructions liées à l'activité agricole, autorisées dans la zone :

Article non réglementé.

Pour les autres constructions :

Les lucarnes sont autorisées, dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-si sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou bien être maçonnées et enduites,
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois ou en matériau d'aspect strictement identique.

7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Châssis de toiture et verrières :

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture, de format vertical (plus haut que large), être en nombre limités et de taille maximale 0,80m x 1,00 m.

Dans le cas de grandes surfaces de toitures, des formats supérieurs ou des verrières peuvent être acceptés, sous réserve :

- d'être encastrés dans le pan de la toiture,
- de respecter la composition de la façade.

Dans tous les cas, les châssis (ou verrières) devront être axés sur les ouvertures de l'étage inférieur ou bien sur les trumeaux de maçonneries, entre deux ouvertures.

La pose de volets roulants, en saillie sur les châssis de toiture, est interdite.

b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

MS n°1
20/02/26

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, s'ils respectent les règles suivantes :

- implantation sur les toitures secondaires et les constructions annexes (appentis, véranda, garage, grange, préau, ombrière, abri de jardin, etc.), (…),
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée (absence d'annexes, superficie des toitures insuffisante ou exposition défavorable, etc.), au sol ou le cas échéant sur le bâtiment principal, à un emplacement peu visible depuis l'espace public.

Les panneaux implantés sur les bâtiments recouvriront la totalité du plan de la couverture. À défaut, ils seront regroupés dans une bande homogène, en privilégiant une implantation en partie basse de la toiture.

Les implantations en façade sont interdites à l'exception des éléments de couverture ou d'occultation des ouvertures (marquise, brise-soleil).

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

8. <u>Vérandas et abris de piscine</u>

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

UH6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. <u>Clôtures</u>

Les murs anciens, en pierre de taille ou en moellons enduits, doivent être conservés, reconstruits ou réhabilités. Il est cependant possible de créer, de manière ponctuelle, une ouverture pour un portillon ou un portail ou de supprimer une partie du mur, pour venir implanter une construction, à l'alignement de la rue.

Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une reconstructtion, les murs devront :

- soit être réalisés en pierre de taille,
- soit être réalisés en parpaings recouverts de plaquage en pierre de taille dans la mesure où il présente un aspect identique à celle-ci ;

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux de construction, que par leurs proportions. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que, la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère, etc.

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,…).

a. <u>Les clôtures en limite d'espace public</u> :

Les systèmes de brise-vues non végétaux sont proscrits dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non, un mur-bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement, dans le cas d'une clôture sur limite séparative. Leur hauteur est alors limitée à 0,5 mètre.

Les murs doivent être :

- soit en pierre de taille, soit en parpaings recouverts de plaquage en pierre de taille, dans la mesure où il présente un aspect identique à celle-ci ;
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre, sans effet de relief, de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; dans ce cas, le mur devra être impérativement enduit des 2 côtés.

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Les portails doivent être de même hauteur que le mur de clôture.

b. <u>Les clôtures en limite séparative</u> :

Les systèmes de brise-vues non végétaux sont proscrits dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone A ou N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture pourra être constituée d'un grillage en acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois ; ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées) ; la hauteur maximale du grillage ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction, à l'intérieur d'une parcelle constructible, doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal). Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives », sont à proscrire.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, etc.). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m^3, réalisée en mélange terre-pierre.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- ***Les dispositions écrites précisées ci-après ;***
- ***Les dispositions communes applicables à toutes les zones*** *(Titre I du présent Règlement écrit),* ***dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.***

CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

UE : La zone UE est une zone urbanisée, à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative à l'échelle de la ville (Stade de rugby, MFR, Complexe sportif, Lycée de Vigny, Lycée Jeanne d'Arc, Lycée Thérèse Planiol, Collège Georges Besse, site pour la gare routière, services municipaux, site hospitalier de Puygibault, internat de l'établissement Saint-Denis…)

Les objectifs des dispositions règlementaires de la zone UE : permettre l'évolution des équipements déjà en place, voire l'installation de nouveaux.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UE1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone UE, toutes les occupations du sol et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE-2.

UE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones présumées sous-cavées (Cf. plan annexé au PLU), le constructeur doit procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et prendre toutes les dispositions particulières, pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction, à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Sont autorisées, sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UE (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics en dehors des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les constructions, installations et aménagements, à vocation de logement, sous réserve :
    - d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone,
    - ou de correspondre à l'extension d'un logement existant ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration,
- Les constructions, installations et aménagement à destination d'hébergement hôtelier, sous réserve qu'ils soient complémentaires au fonctionnement de la zone,
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …),
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique, des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales …),

- Les aires de stockage et de dépôt, liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone, sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne intégration paysagère,
- Les parcs de stationnement.

UE3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE4 – HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

POUR L'IMPLANTATION LE LONG DES VOIES, PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU PROJETÉES, OUVERTES À LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET LE LONG DES EMPRISES PUBLIQUES, LES CONSTRUCTIONS DOIVENT S'IMPLANTER POUR ASSURER UNE OPTIMISATION DE L'USAGE DU FONCIER, TOUT EN GARANTISSANT LA SÉCURITÉ DES USAGERS.

UE5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques, doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

2. Façades

Les matériaux de façade doivent être choisis, afin de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et afin de s'intégrer dans l'environnement.

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture vitrée, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner, à l'ouvrage, un aspect satisfaisant et notamment de dissimuler les éléments techniques.

UE6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Article non réglementé.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m^3, réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés, derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque, continuité de la construction principale.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UY comprennent cumulativement :

- ***Les dispositions écrites précisées ci-après ;***
- ***Les dispositions communes applicables à toutes les zones*** *(Titre I du présent Règlement écrit),* ***dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.***

CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

UY : La zone UY est une zone urbanisée, à vocation d'accueil d'activités économiques, correspondant aux zones et sites d'activités économiques existants : Zone de Saint-Blaise, Zone de Vauzelle, Zone de Tivoli, Zone des Bournais et Zone de Corbery.

- Un secteur **UYc** a été créé, pour délimiter le périmètre au sein duquel de nouveaux commerces peuvent s'implanter avec des conditions de surfaces (une partie de la Zone de Vauzelle et la Zone de Tivoli).
- Un secteur **UYs** a été créé, pour identifier un secteur à vocation économique, dédié à l'accueil d'activités tertiaires, marchandes ou non marchandes, de loisirs et de services, sur la zone d'activités des Bournais, du fait de la proximité des habitations et du centre-ville.

Les objectifs des dispositions règlementaires de la zone UY : permettre le développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles entreprises.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

UY1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone UY (secteurs compris), toutes les constructions, installations et aménagements à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article UY2.

UY2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, sous conditions particulières, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, aménagements et installations, à destination de commerce de gros *;*
- Les constructions, aménagements et installations à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires, en-dehors des centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, y compris les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dépôt de car…) ;
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et, à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone, sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …) ;
- Les parcs de stationnement ;
- La réfection / réhabilitation des habitations existantes, sans extension ;

- 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales…).

Ne sont autorisées, sous conditions particulières, dans le secteur UYc, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, sous réserve de respecter les seuils minimum suivants, par unité commerciale : 300 m² de surface de vente et 400 m² d'emprise au sol ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerce de gros ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires, en-dehors des centres de congrès et d'exposition ;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone, sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et, sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;
- Les parcs de stationnement ;
- 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales…).

Ne sont autorisées, sous conditions particulières, dans le secteur UYs, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration ;
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de services, où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination de bureaux ;
- Les constructions, aménagements et installations liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en-dehors des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et, à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone, sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et, sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;
- Les parcs de stationnement ;
- 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales…).

UY3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UY4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

Article non réglementé.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ou, avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

b. Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, dont l'implantation est différente.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises, pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la/aux limite(s) séparative(s).

b. Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 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.

UY5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements, doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques, doivent faire l'objet de la même attention, du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...), doivent recevoir un parement ou un enduit.

2. Façades

a. Pour les bâtiments d'habitation :

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue. 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, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés. Ils pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre, etc., n'est possible que, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains et, à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

b. <u>Pour les autres bâtiments</u> :

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

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes, pour dissocier le volume principal, des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :

- afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut, néanmoins, être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;
- les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,…).

3. <u>Toitures</u>

a. <u>Pour les bâtiments d'habitation</u> :

Les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoises, toiture en petites tuiles plates de ton brun-rouge ; toiture en zinc patiné ou tout autre matériau d'aspect strictement similaire,
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité, induisant des formes de toiture variées pouvant utiliser des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.

L'emploi d'un autre type de tuile n'est autorisé que pour des constructions couvertes, à l'origine, par ce matériau.

b. <u>Pour les autres bâtiments</u> :

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf, dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture vitrée, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage, un aspect satisfaisant et notamment de dissimuler les éléments techniques.

4. <u>Les menuiseries</u>

a. <u>Pour les bâtiments d'habitation</u> :

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales, ou des fenêtres en œil-de-bœuf.

MS n°1
20/02/26

Les couleurs des menuiseries doivent s'harmoniser avec celles des matériaux et des enduits de la façade dans laquelle elles s'insèrent et avec celles des espaces bâtis environnants. L'emploi de couleurs en rupture avec l'environnement est interdit, hormis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les menuiseries des bâtiments situés sur une même unité foncière doivent présenter la même couleur ou appartenir à la même gamme chromatique, à l'exception des éléments en bois qui peuvent présenter une teinte naturelle.

Les couleurs présentées dans la fiche conseil annexée au dossier de PLU, sont à privilégier, en particulier pour les bâtiments traditionnels.

b. <u>Pour les autres bâtiments</u> :

Article non réglementé.

5. <u>Les lucarnes</u>

a. <u>Pour les bâtiments d'habitation</u> :

Les lucarnes sont autorisées, dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-si sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou bien être maçonnées et enduites,
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois, ou en matériau d'aspect strictement identique.

b. <u>Pour les autres bâtiments</u> :

Article non réglementé.

6. <u>Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques</u>

a. <u>Châssis de toiture</u> :

<u>Pour les bâtiments d'habitation</u> :

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.

La pose de volets roulants en saillie sur les châssis de toîture est interdite.

<u>Pour les autres bâtiments</u> :

Article non réglementé.

b. <u>Les panneaux solaires ou photovoltaïques</u> :

<u>Pour les bâtiments d'habitation</u> :

MS n°1
20/02/26

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, s'ils respectent les règles suivantes :

- implantation sur les toitures secondaires et les constructions annexes (appentis, véranda, garage, grange, préau, ombrière, abri de jardin, etc.), (…),
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée (absence d'annexes, superficie des toitures insuffisante ou exposition défavorable, etc.), au sol ou le cas échéant sur le bâtiment principal, à un emplacement peu visible depuis l'espace public.

Les panneaux implantés sur les bâtiments recouvriront la totalité du plan de la couverture. À défaut, ils seront regroupés dans une bande homogène, en privilégiant une implantation en partie basse de la toiture.

Les implantations en façade sont interdites à l'exception des éléments de couverture ou d'occultation des ouvertures (marquise, brise-soleil).

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

<u>Pour les autres bâtiments</u> :

Article non réglementé.

UY6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

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

Elles doivent être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés de couleurs neutres (ni trop foncées ni trop claires). Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, celles-ci seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'espèces à caractère champêtre.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres, sauf raisons de sécurité.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées, lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative ou, lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques.

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte neutre.

Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé,…) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun) et respecter une pose verticale.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces, dites « invasives », sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m^3, réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou, derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUh comprennent cumulativement :

- ***Les dispositions écrites précisées ci-après ;***
- ***Les dispositions communes applicables à toutes les zones*** *(Titre I du présent Règlement écrit),* ***dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.***

CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

1AUh : La zone 1AUh est une zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat, dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate, ont une capacité suffisante, pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Cette zone identifie les sites d'extension urbaines ou de densification, d'une surface significative : site des Vauchaudières, site de Tivoli nord, sites du coteau de Tivoli et Baraudin, site de Bellevue.

Les objectifs des dispositions règlementaires de la zone 1AUh : favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans le respect de l'environnement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AUH1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone 1AUh (secteurs et sous-secteurs compris), toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :

- Exploitation forestière ;
- Exploitation agricole ;
- Installations industrielles ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert, sur les unités foncières dépourvues d'habitation ;
- Dépôts de toute nature, pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage ;
- Carrières et extractions de matériaux ;
- Parcs photovoltaïques au sol, d'une emprise supérieure à 15 m² ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1AUH2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis, dans l'ensemble de la zone 1AUh (secteurs et sous-secteurs compris) :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales …) ;
- Les installations photovoltaïques au sol, sous réserve :
    - de respecter une emprise au sol maximale de 15 m²,
    - d'être localisées sur une unité foncière bâtie,
    - de respecter les règles d'aspect extérieur, édictées dans ce règlement.

Sont, en outre, admis dans l'ensemble de la zone 1AUh, toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, qui ne sont pas listées à l'article 1AUh1 et, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- **de rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes ou prévues,** sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité ;
- **de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ;**
- dans les zones présumées sous-cavées (Cf. plan annexé au PLU), le constructeur doit procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et prendre toutes les dispositions particulières, pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction, à la nature du sol et du sous-sol relevée ;
- **pour le site des Vauchaudières,** que les terrains concernés par l'OAP n°1 reçoivent une opération pouvant se réaliser par tranche, au fur et à mesure de la réalisation des équipements, sous réserve d'une étude globale en conception urbaine, paysagère et environnementale, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 51 logements ;
- **pour le site de Tivoli nord,** que les terrains concernés par l'OAP n°4 reçoivent une opération d'ensemble, pouvant se réaliser d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 24 logements ;
- **pour les sites de densification des coteaux de Tivoli et de Baraudin,** sous réserve que l'ensemble des terrains concernés par l'OAP n°7 fassent l'objet d'une étude hydraulique et environnementale, chaque secteur reçoive une opération d'ensemble d'un seul tenant, mettant en œuvre, sur la totalité du périmètre (zone 1AUh et UB), un minimum de 41 logements.

1AUH3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUH4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

Dans l'ensemble de la zone 1AUh, la hauteur maximale des constructions, à l'égout ou au sommet de l'acrotère, ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

2. Implantation des constructions par rapport aux espaces publics

Article non réglementé.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie, grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants, grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants, tant au niveau de leur logement en lui-même, que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Sauf disposition contraire figurant au Règlement graphique, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres.

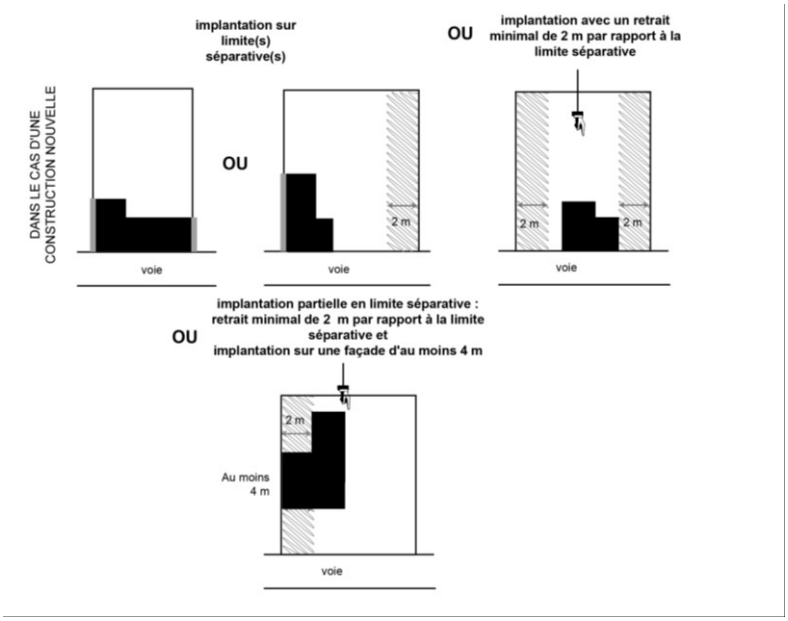


Schéma illustratif de la règle

b. Règles alternatives :

En cas de construction d'une piscine, les margelles pourront être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Il peut être autorisé une implantation en retrait de toutes limites séparatives, tout en respectant le recul minimal de 2 mètres :

- pour l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de toutes limites séparatives ;
- si la construction est implantée à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique ;
- si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas une implantation sur au moins une limite séparative, dans des conditions de sécurité satisfaisante.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production

de logements économes en énergie, grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants, grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;

- d'assurer une intimité aux habitants, tant au niveau du logement en lui-même, que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

1AUH5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.

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

Les projets, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités, peuvent être acceptés.

Il convient de favoriser les volumes simples à toit, de forme allongée à pignons relativement étroits, et d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera, autant que possible, à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture, selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en-dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

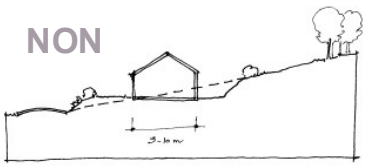
Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

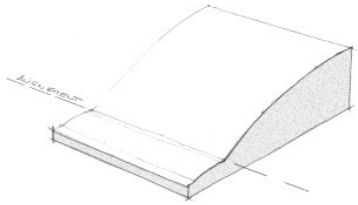
2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

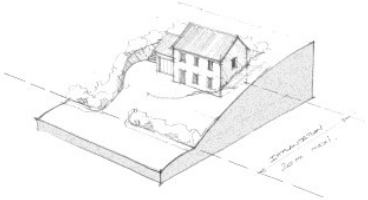
Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Terrain constructible en pente régulière

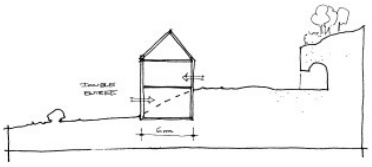




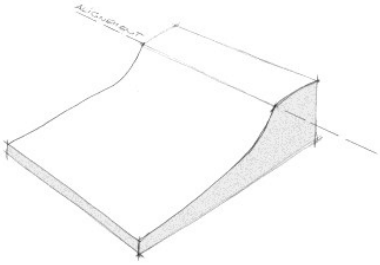
Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle

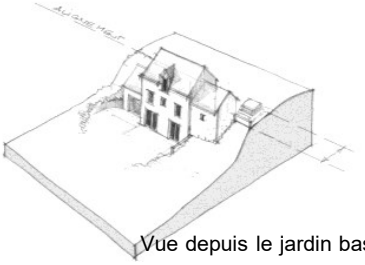


Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1er étage

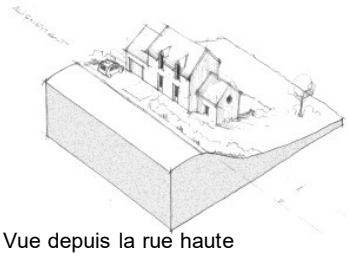


Terrain en forte pente descendante





Vue depuis le jardin bas



Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin

Vue depuis la rue haute

Schémas illustratifs, source : Bruno DUCOQ

3. Façades

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...), est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites, ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles, sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, …),

- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre, etc., n'est possible que, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains et, à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun…) ; un ton doux doit être recherché.

4. Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m^2, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoises, toiture en petites tuiles plates de ton brun-rouge, toiture en zinc patiné ou en tout autre matériau d'aspect strictement similaire,
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité, induisant des formes de toiture variées, pouvant utiliser des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.

L'emploi d'un autre type de tuile n'est autorisé que pour des constructions couvertes, à l'origine, par ce matériau.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

5. Menuiseries

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

a. Pour les bâtiments d'habitation et les annexes :

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou des fenêtres en œil-de-bœuf.

MS n°1
20/02/26

Les couleurs des menuiseries doivent s'harmoniser avec celles des matériaux et des enduits de la façade dans laquelle elles s'insèrent et avec celles des espaces bâtis environnants. L'emploi de couleurs en rupture avec l'environnement est interdit, hormis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les menuiseries des bâtiments situés sur une même unité foncière doivent présenter la même couleur ou appartenir à la même gamme chromatique, à l'exception des éléments en bois qui peuvent présenter une teinte naturelle.

Les couleurs présentées dans la fiche conseil annexée au dossier de PLU, sont à privilégier, en particulier pour les bâtiments traditionnels.

b. Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé.

6. Les lucarnes

a. Pour les bâtiments d'habitation :

Les lucarnes sont autorisées dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,

- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-si sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou, en matériau d'aspect strictement identique ou bien être maçonnées et enduites ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois ou, en matériau d'aspect strictement identique.

b. <u>Pour les autres bâtiments</u> :

Article non réglementé.

7. <u>Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques</u>

a. <u>Châssis de toiture</u> :

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical. Leur nombre sera limité.

La pose de volets roulants, en saillie sur les châssis de toiture, est interdite.

b. <u>Les panneaux solaires ou photovoltaïques</u> :

MS n°1
20/02/26

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, s'ils respectent les règles suivantes :

- implantation sur les toitures secondaires et les constructions annexes (appentis, véranda, garage, grange, préau, ombrière, abri de jardin, etc.), (…),
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée (absence d'annexes, superficie des toitures insuffisante ou exposition défavorable, etc.), au sol ou le cas échéant sur le bâtiment principal, à un emplacement peu visible depuis l'espace public.

Les panneaux implantés sur les bâtiments recouvriront la totalité du plan de la couverture. À défaut, ils seront regroupés dans une bande homogène, en privilégiant une implantation en partie basse de la toiture.

Les implantations en façade sont interdites à l'exception des éléments de couverture ou d'occultation des ouvertures (marquise, brise-soleil).

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

8. <u>Vérandas et abris de piscines</u>

Ils sont autorisés, dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

1AUH6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. <u>Clôtures</u>

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux de construction, que par leurs proportions. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que, la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère, etc.

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,…).

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant, ou non, un mur-bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement, dans le cas d'une clôture sur limite séparative. Leur hauteur est alors limitée à 0,5 mètre.

Les murs doivent être :

- soit en pierre de taille,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre, sans effet de relief, de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; dans ce cas le mur devra être impérativement enduit des 2 côtés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Les portails doivent être de même hauteur que celle de la clôture.

Cependant, dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone A ou N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture pourra être constituée d'un grillage en acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois ; ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées) ; la hauteur maximale du grillage ne devra alors pas dépasser 1,50 mètre.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction, à l'intérieur d'une parcelle constructible, doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal). Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites, « invasives », sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m^3, réalisée en mélange terre-pierre.

3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet, représentant une proportion minimale de l'unité foncière

Pour les unités foncières bâties, d'une surface inférieure ou égale à 300 m², un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties, d'une surface comprise entre 301 et 700 m², un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties, d'une surface supérieure ou égale à 701 m², un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUY

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUY comprennent cumulativement :

- ***Les dispositions écrites précisées ci-après ;***
- ***Les dispositions communes applicables à toutes les zones*** *(Titre I du présent Règlement écrit),* ***dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.***

CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

1AUY : La zone 1AUY est une zone à urbaniser, à vocation dominante d'activités économiques, dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à sa périphérie immédiate, ont une capacité suffisante, pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Cette zone identifie les sites d'extension de la zone d'activités économiques de Vauzelle.

Les objectifs des dispositions réglementaires de la zone 1AUY : permettre l'accueil de nouvelles activités économiques dans leur diversité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AUY1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone 1AUY (secteurs et sous-secteurs compris), toutes les constructions, installations et aménagements qui ne sont pas mentionnés à l'article 1AUY2.

1AUY2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone 1AUY, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :

- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerce de gros ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires en dehors des centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, y compris les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dépôt de car…) ;
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et, à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone, sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et, sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …) ;
- Les parcs de stationnement ;
- La réfection / réhabilitation des habitations existantes ;
- 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, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales…).

Pour le site suivant, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone 1AUY le sont, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- **pour le site de Vauzelle,** que les terrains concernés par l'OAP n°9 reçoivent une opération d'ensemble, pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

1AUY3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUY4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur des constructions

Article non réglementé.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ou, avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

b. Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou, en retrait de celles-ci.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises, pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la / aux limite(s) séparative(s).

b. Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 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.

1AUY5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques, doivent faire l'objet de la même attention, du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

2. Façades

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

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes, pour dissocier le volume principal, des autres.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments.

Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut, néanmoins, être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment.

Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,…).

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture vitrée, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage, un aspect satisfaisant et, notamment, de dissimuler les éléments techniques.

MS n°1
20/02/26

4. Panneaux solaires ou photovoltaïques

Pour les bâtiments d'habitation :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, s'ils respectent les règles suivantes :

- implantation sur les toitures secondaires et les constructions annexes (appentis, véranda, garage, grange, préau, ombrière, abri de jardin, etc.), (…),
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée (absence d'annexes, superficie des toitures insuffisante ou exposition défavorable, etc.), au sol ou le cas échéant sur le bâtiment principal, à un emplacement peu visible depuis l'espace public.

Les panneaux implantés sur les bâtiments recouvriront la totalité du plan de la couverture. À défaut, ils seront regroupés dans une bande homogène, en privilégiant une implantation en partie basse de la toiture.

Les implantations en façade sont interdites à l'exception des éléments de couverture ou d'occultation des ouvertures (marquise, brise-soleil).

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

Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé.

1AUY6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

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

Elles doivent être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées, en panneaux teintés de couleurs neutres (ni trop foncées ni trop claires). Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, celles-ci seront obligatoirement doublées d'une haie, composée d'espèces à caractère champêtre.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres, sauf raisons de sécurité.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées, lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti, implanté à l'alignement ou en limite séparative ou, lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques.

Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte neutre.

Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé …) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites, « invasives », sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m^3, réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou, derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUe comprennent cumulativement :

- ***Les dispositions écrites précisées ci-après ;***
- ***Les dispositions communes applicables à toutes les zones*** *(Titre I du présent Règlement écrit),* ***dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.***

CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

1AUe : La zone 1AUe est une zone à urbaniser, à vocation dominante d'équipements publics, dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant, à sa périphérie immédiate, ont une capacité suffisante, pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Cette zone identifie le site d'extension de Puygibault.

Les objectifs des dispositions règlementaires de la zone 1AUe : permettre l'adaptation du niveau d'équipements publics, dans le respect de l'environnement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1AUE1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone 1AUe, toutes les occupations du sol et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUe-2.

1AUE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone 1AUe, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, en-dehors des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone ou, de correspondre à l'extension d'un logement existant ou, à la construction d'annexe à ce logement ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque …) ;
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales …) ;
- Les aires de stockage et de dépôt liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone, sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Pour le site de Puygibault, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone 1AUe le sont, sous réserve que les terrains concernés par l'OAP n°10 reçoivent une opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

1AUE3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUE4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter de façon à assurer une optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

1AUE5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques, doivent faire l'objet de la même attention, du point de vue de l'intégration.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

2. Façades

Les matériaux de façade doivent être choisis afin de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et afin de s'intégrer dans l'environnement.

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture vitrée, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage, un aspect satisfaisant et, notamment, de dissimuler les éléments techniques.

MS n°1
20/02/26

4. Panneaux solaires ou photovoltaïques

Pour les bâtiments d'habitation :

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, s'ils respectent les règles suivantes :

- implantation sur les toitures secondaires et les constructions annexes (appentis, véranda, garage, grange, préau, ombrière, abri de jardin, etc.), (…),
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée (absence d'annexes, superficie des toitures insuffisante ou exposition défavorable, etc.), au sol ou le cas échéant sur le bâtiment principal, à un emplacement peu visible depuis l'espace public.

Les panneaux implantés sur les bâtiments recouvriront la totalité du plan de la couverture. À défaut, ils seront regroupés dans une bande homogène, en privilégiant une implantation en partie basse de la toiture.

Les implantations en façade sont interdites à l'exception des éléments de couverture ou d'occultation des ouvertures (marquise, brise-soleil).

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

Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé.

1AUE6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Article non réglementé.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites, « invasives », sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, etc.). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m^3, réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation, formant écran ou, derrière une clôture opaque, continuité de la construction principale.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUY

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AUY comprennent cumulativement :

- ***Les dispositions écrites précisées ci-après ;***
- ***Les dispositions communes applicables à toutes les zones*** *(Titre I du présent Règlement écrit)****, dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.***

CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

2AUY : La zone 2AUY est une zone à urbaniser, dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement ,existant à sa périphérie immédiate, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou, à une révision du plan local d'urbanisme, comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone, quand les surfaces restantes au sein des zones UY et 1AUY ne seront plus suffisantes pour couvrir les besoins.

- Un secteur **2AUY, à vocation dominante d'activités économiques,** a été créé, identifiant l'extension de la zone d'activités économiques de Vauzelle.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2AUY1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdits, toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qUY ne sont pas mentionnés dans l'article 2AUY-2.

2AUY2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont autorisées, dans l'ensemble de la zone 2AU et les secteurs créés, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations et types d'activités mentionnés ci-après.

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ou du secteur, sont admis dans l'ensemble de la zone 2AUY (secteurs compris) :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone 1AU contiguë (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales …).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

2AUY3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AUY4 – HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AUY5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sans objet.

2AUY6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- ***Les dispositions écrites précisées ci-après ;***
- ***Les dispositions communes applicables à toutes les zones*** *(Titre I du présent Règlement écrit),* ***dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.***

CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les zones agricoles, dites zones « A », correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Un secteur **Ap** a été créé, identifiant les secteurs de plateau offrant des vues dégagées, à préserver, vers la cité royale.

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

MS n°1
20/02/26

- Un secteur **Ae** (STECAL) a été créé, identifiant un ancien terrain de karting et classé en zone d'accélération des énergies renouvelables destinée à acueillir des installations de production d'énergie photovoltaïque
- Un secteur **Al** (STECAL) a été créé, identifiant le centre équestre existant, pour lequel il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.
- Un secteur **Ax** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, correspondant aux antennes installées sur le plateau agricole.
- Un secteur **Ay** (STECAL) a été créé, identifiant le site d'une activité économique, implantée au sein de l'espace agricole, pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

Les objectifs des dispositions réglementaires de la zone A sont :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITS

Sont interdits toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnés dans l'article A-2.

A2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont autorisés, dans l'ensemble de la zone A et les secteurs et sous-secteurs créés, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations et types d'activités, mentionnés ci-après.

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone A (secteurs et sous-secteurs compris) :

- 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 agricole de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

1. sont admis, dans l'ensemble de la zone A (secteurs et sous-secteurs compris) :

- Pour les habitations existantes, les travaux se limitant :
  - à une réfection,
  - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une augmentation d'emprise au sol maximale de 40 m², à compter de la date d'approbation du PLU (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond) et, d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante ;
  - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m², à la date d'approbation du PLU, à une augmentation d'emprise au sol de 40 m² au maximum ;
  - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², à une augmentation d'emprise au sol inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² d'augmentation d'emprise au sol ;
  - à une extension d'une habitation existante, par changement de destination d'un bâtiment existant, dans la continuité de ladite habitation, dès lors que, cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
  - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement, utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambres d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, sous réserve :
  - que la construction soit identifiée au Règlement graphique,
  - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales …), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole* ou commandés par la déclivité du terrain, pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et, dans ce cas, à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.
- La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, lavoir …), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.

** L'expression « liés à l'activité agricole » recouvre les affouillements et exhaussements de sol, réalisés pour une occupation et utilisation du sol non explicitement autorisée dans la zone, mais justifiée par le respect d'une obligation réglementaire (ex. : loi sur l'eau), avec, cependant, une valorisation pour l'activité agricole (usage mixte), dont la pérennité est avérée. Dans cette acception sont également autorisés par exemple : un ouvrage de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation, externalisé en zone A, avec un usage agricole pour l'irrigation, un ouvrage de stockage d'eaux d'origine industrielle après traitement avec un usage agricole pour l'irrigation …*

2. Sont admis, dans la zone A, <u>hors secteurs et sous-secteurs</u>, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, en construction nouvelle.
- Les constructions suivantes, liées à la diversification des activités agricoles :

- les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, etc. (gîte, chambres d'hôtes, ferme-auberge, salle d'accueil de groupes,…), en valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments ; une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets ;
- les campings à la ferme et les hébergements légers insolites, à des fins touristiques (cabanes dans les arbres, tonneaux habités …), sous réserve d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et, de faire l'objet d'une intégration paysagère ;
- les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos …) et les piscines, liés à ces activités, sont autorisés en construction neuve ;
- l'activité de vente directe de produits agricoles, soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et, que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.

- Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve :
  - qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
  - qu'il soit implanté à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres par rapport au bâtiment constitutif d'un site d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ;
- Les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone (ex. : éoliennes, unités de méthanisation dans le respect de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, installations photovoltaïques implantées en couverture de constructions dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie) ;
- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé ;

MS n°1
20/02/26

3. Sont admis, dans le secteur Ae, les éléments listés au 1., ainsi que :

- les équipements permettant la production d'énergie solaire reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie ainsi que les locaux techniques nécessaires (comme les transformateurs électriques).

4. Sont admis, dans le secteur Al, les éléments listés au 1., ainsi que :

- les constructions, aménagements et installations liés à la destination d'activités de service, où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans le cadre de l'évolution de l'activité liée au centre équestre existant ;
- les dépôts divers liés à un usage autorisé dans la zone.

5. Sont admis, dans le secteur Ap :

- les installations nécessaires à l'activité agricole, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² (exemple : dispositif d'irrigation) ;
- 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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales…), dans la mesure où ils ne peuvent pas être construits ailleurs.

6. Sont admis, dans le secteur Ax, les éléments listés au 1., ainsi que :

- les constructions, aménagements et installations liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dans le cadre de l'évolution des antennes électriques existantes.

DPEMC n°1 (2026)

7. Sont admis, dans le secteur Ay, les éléments listés au 1., ainsi que :

- les constructions, aménagements et installation à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires, en dehors des centres de congrès et d'exposition ;
- les dépôts liés à un usage autorisé dans la zone.

A3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

MS n°1 20/02/26

Dans le secteur Ae, la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 4,00 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur Al, la hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages ruraux.

Dans le secteur Ap, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2,00 mètres.

DPEMC n°1 (2026)

Dans le secteur Ay, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- au nord de la rue de Barbeneuve, 8 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ;

- au sud de la rue de Barbeneuve, 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Pour le reste de la zone A :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Dans le cas d'une habitation existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle du bâtiment existant.

La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

Les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

2. Emprise au sol des constructions

MS n°1 20/02/26

Dans le secteur Ae, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 9 800 m².

Dans le secteur Al, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 2 000 m².

Dans le secteur Ap, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 10 m² par unité foncière.

DPEMC n°1 (2026)

Dans le secteur Ay, l'emprise au sol des constructions est limitée à une surface cumulée de 7 100 m².

Pour le reste de la zone A :

Article non réglementé, en-dehors des limitations indiquées à l'article A2.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement graphique et à l'exception du secteur Ae, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD760 et de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

MS n°1 20/02/26

Dans le secteur Ae, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres depuis l'alignement de la D760 et de la D260.

Sauf disposition contraire figurant au Règlement graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ou, avec un retrait minimum de 2 mètres dudit alignement.

Règles alternatives :

Une implantation différente est autorisée, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant ; cette implantation s'effectuera parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou, en retrait de celles-ci.

A5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A- Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur Ay

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Il convient de favoriser les volumes simples, à toit, de forme allongée à pignons relativement étroits, et d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera, autant que possible, à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture, selon les types d'occupation et de fonction.

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

Les projets, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités, peuvent être acceptés.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en-dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

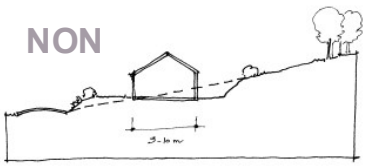
Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. annexe *Lecture architecturale du bâti*). 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. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités, peuvent être acceptés.**

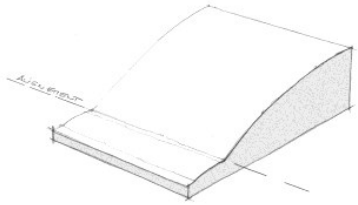
2. Adaptation au sol

Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

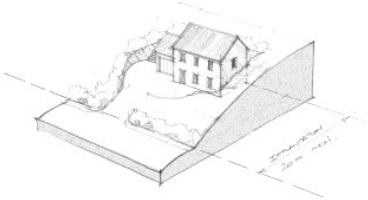
Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler le soubassement, sont interdites.

Terrain constructible en pente régulière

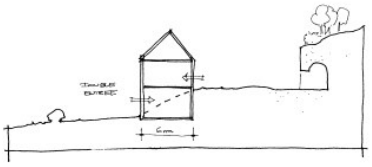




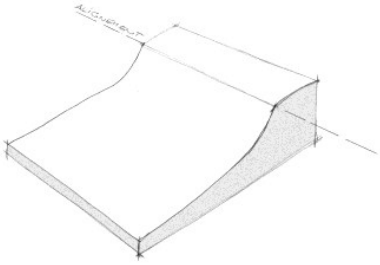
Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle

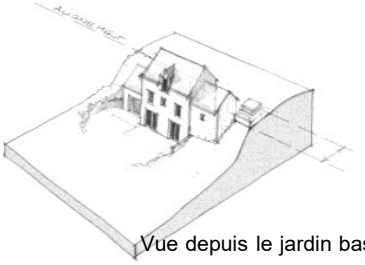


Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1er étage

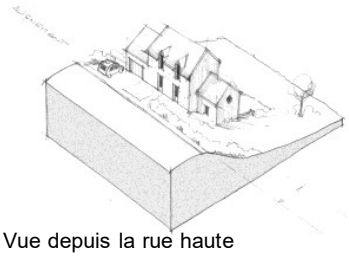


Terrain en forte pente descendante





Vue depuis le jardin bas



Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin

Vue depuis la rue haute

Schémas illustratifs, source : Bruno DUCOQ

3. Façades

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...), est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites, ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente, présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles, sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,

- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, …),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. La pose des bardages doit être verticale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée…Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun…) ; un ton doux doit être recherché.

b. <u>Pour les autres constructions</u> :

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

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes, pour dissocier le volume principal, des autres.

Les bardages bois sont autorisés. Ils pourront garder leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :

- afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut, néanmoins, être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,…).

4. <u>Toitures</u>

a. <u>Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires</u> :

Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être minimum de 40° pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes, accolées ou non, à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront couvertes :

- en ardoises à pose non losangée,
- en tuiles plates de pays, d'une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- en zinc prépatiné,
- ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Une ouverture à la modernité, se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture en zinc, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...), n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante, que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m², ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

b. <u>Pour les autres constructions</u> :

- Pour l'activité agricole : article non réglementé.
- Pour les autres constructions : les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

5. <u>Les ouvertures et menuiseries</u>

a. <u>Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires</u> :

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

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales, ou des fenêtres en œil-de-bœuf. Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Dans le cas d'un changement d'huisseries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine.

MS n°1
20/02/26

Les couleurs des menuiseries doivent s'harmoniser avec celles des matériaux et des enduits de la façade dans laquelle elles s'insèrent et avec celles des espaces bâtis environnants. L'emploi de couleurs en rupture avec l'environnement est interdit, hormis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les menuiseries des bâtiments situés sur une même unité foncière doivent présenter la même couleur ou appartenir à la même gamme chromatique, à l'exception des éléments en bois qui peuvent présenter une teinte naturelle.

Les couleurs présentées dans la fiche conseil annexée au dossier de PLU, sont à privilégier, en particulier pour les bâtiments traditionnels.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être conservés, en complément des volets roulants.

b. <u>Pour les autres constructions</u> :

Article non réglementé.

6. <u>Les lucarnes</u>

a. <u>Pour les bâtiments d'habitation</u> :

Les lucarnes sont autorisées, dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-si sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou, en matériau d'aspect strictement identique ou bien être maçonnées et enduites ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois ou, en matériau d'aspect strictement identique.

b. <u>Pour les autres bâtiments</u> :

Article non réglementé.

7. <u>Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques</u>

a. <u>Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires</u> :

- *<u>Châssis de toiture</u> :*

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical (plus hauts que larges).

La pose de volets roulants en saillie sur les châssis de toîture est interdite.

- *Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

MS n°1 20/02/26

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, s'ils respectent les règles suivantes :

- implantation sur les toitures secondaires et les constructions annexes (appentis, véranda, garage, grange, préau, ombrière, abri de jardin, etc.), (…),
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée (absence d'annexes, superficie des toitures insuffisante ou exposition défavorable, etc.), au sol ou le cas échéant sur le bâtiment principal, à un emplacement peu visible depuis l'espace public.

Les panneaux implantés sur les bâtiments recouvriront la totalité du plan de la couverture. À défaut, ils seront regroupés dans une bande homogène, en privilégiant une implantation en partie basse de la toiture.

Les implantations en façade sont interdites à l'exception des éléments de couverture ou d'occultation des ouvertures (marquise, brise-soleil).

Dans tous les cas, la couleur des panneaux devra être de teinte uniforme sobre et de la même teinte que la toiture, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et d'une teinte proche de celle des panneaux.

b. Pour les autres constructions

Article non réglementé.

8. Vérandas et abris de piscine

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

B- Dispositions applicables au secteur Ay

Dans ce secteur, les dispositions de la zone UY s'appliquent.

A6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈR DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Rappel : les clôtures agricoles ne sont pas soumises à ces règles.

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle une ouverture pour un portillon ou un portail, ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère …

MS n°1 20/02/26

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés harmonieusement à la clôture.

Les clôtures sont constituées d'un grillage ajouré en acier galvanisé non peint et doublées d'une haie composée d'essences locales variées.

Un passage pour la petite faune d'environ 10 cm de haut est ponctuellement exigé au ras du sol. Un espacement de 10 à 15 mètres entre chaque passage est recommandé.

Leur hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée, si cela est justifié par un mode particulier

d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures implantées en bordure des voies ouvertes au public et prolongeant un bâtiment ou un mur existant, peuvent être composées d'un dispositif à claires-voies incluant ou non un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Le dispositif à claires-voies comporte au minimum 50% de jour et peut être composé :

- d'une grille décorative pouvant être ponctuellement opacifiée par un festonnage en métal,
- d'un grillage souple, de lames, lisses ou lattes.

Les clôtures peuvent être doublées d'un dispositif occultant provisoire en matériau naturel (brande de bruyère, canisse de bambou ou d'osier, etc.) à condition que la haie doublant la clôture soit plantée préalablement à la mise en place de ce dispositif.

La construction d'un mur est autorisée dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre de taille, soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels locaux ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m^3, réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

MS n°1
20/02/26

NB : une liste de végétaux locaux recommandés est disponible dans le guide « planter local » publié par l'Agence régionale de la biodiversité Centre-Val-de-Loire et annexé au dossier de PLU.

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- ***Les dispositions écrites précisées ci-après ;***
- ***Les dispositions communes applicables à toutes les zones (****Titre I du présent Règlement écrit),* ***dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.***

CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ou d'effondrement de cavités.

Un sous secteur **Ni** a été créé afin d'identifier la zone naturelle inscrite dans la zone d'aléa fort du PPRi, ce secteur étant inconstructible sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre.

Un sous-secteur **Ngi** a été créé afin d'identifier le secteur sur lequel le stationnement / stockage de véhicules, en lien avec une activité installée, est autorisé.

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Nx** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, pouvant être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées de Loches et du hameau de Neuville).
- Un secteur **Nli** (STECAL) a été créé, identifiant le camping et le site dédié à l'aménagement d'un parc d'accueil de camping car. Ce secteur étant inscrit dans la zone d'aéla fort du PPRi, il est donc inconstructible sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre.
- Un secteur **Na** (STECAL) a été créé, identifiant le Château de Bussière et son parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère, tout en permettant une valorisation touristique encadrée.
- Un secteur **Nei** (STECAL) a été créé, identifiant la zone d'équipements publics sportifs à caractère naturel. Ce secteur est situé dans la zone d'aléa fort du PPRi, il est donc inconstructible sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre.
- Un secteur **Ngv** (STECAL) a été créé, correspondant aux terrains familiaux réservés à la sédentarisation des gens du voyage, dans le cadre de la politique menée par la communauté de communes.

- Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, identifiant les zones naturelles des coteaux et/ou cavités au sein desquelles la réhabilitation et le changement de destination des constructions troglodytes sont autorisés.

Les objectifs des dispositions règlementaires en zone N sont, au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, de permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article N-2.

N2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone N et les secteurs et sous-secteurs créés, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations et types d'activités mentionnés ci-après.

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) :

- 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 naturel de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

1. sont admis, dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) :

- les travaux se limitant :
  - à une réfection,
  - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une augmentation d' emprise au sol maximale de 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond) et d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante,
  - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, à une augmentation d'emprise au sol de 40 m² au maximum ;
  - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², à une augmentation d'emprise au sol inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² d'augmentation d'emprise au sol ;
  - à une extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
  - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, sous réserve :
  - que la construction soit identifiée au réglement graphique,
  - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur

d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales …), à l'exception des parcs photovoltaïques au sol.

- Les constructions de toutes natures, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, à l'exploitation du trafic ferroviaire, ou aux ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole* ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et dans ce cas à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.
- La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, lavoir …), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.

** L'expression « liés à l'activité agricole » recouvre les affouillements et exhaussements de sol réalisés pour une occupation et utilisation du sol non explicitement autorisée dans la zone mais justifiée par le respect d'une obligation réglementaire (ex. : loi sur l'eau), avec cependant une valorisation pour l'activité agricole (usage mixte) dont la pérennité est avérée. Dans cette acception sont également autorisés par exemple : un ouvrage de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone N avec un usage agricole pour l'irrigation, un ouvrage de stockage d'eaux d'origine industrielle après traitement avec un usage agricole pour l'irrigation …*

2. Sont admis, dans la zone N <u>hors secteurs et sous-secteurs</u>, les éléments listés au 1., ainsi que :

- les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé.
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.

3. Dans la zone Ni, sont interdits tous les remblais, constructions, ouvrages, installations, travaux, à l'exception de ceux admis dans le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l' Indre, dans la mesure où l'ensemble des règles du PPRi du Val de L'Indre est respecté :

- la réfection ou l'entretien de bâtiments ou installations existants ;
- les réparations après inondation ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve de :
  - Respecter une extension de l'emprise au sol cumulée maximale de 50 m² ;
  - Respecter une extension des pièces d'habitation maximale cumulée de 25 m² ;
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une augmentation d' emprise au sol maximale de 50 m² à compter de la date d'approbation du PLU (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond) et d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante ;
- les surélévations de constructions à usage d'habitation, sous réserve de :
  - Ne pas créer de logement supplémentaire,
  - Diminuer la vulnérabilité et de doter dl'habitation d'un étage habitable au dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- la reconstruction de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation ;
- les travaux nécessaires à la mise aux normes règlementaires des installations agricoles existantes, classées pour la protection de l'environnement ;
- les abris ouverts pour animaux d'une superficie inférieure ou égale à 30 m², dans la mesure où :
  - Ils sont autorisés par le règlement du PPRi du Val de l'Indre (en dehors de la zone A4) ;
  - Les animaux sont élevés de manière extensive dans les prairies inondables ou vivant de façon continue dans des parcs ou enclos ;
  - Il y a une impossibilite pour un fronctionnement normal de l'exploitation agricole de construire cet abri hors zone inondable ;*

  - La largeur de la zone inondable est supérieure à 250 mètres ;
  - Les sols ne sont pas imperméabilisés ;
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, notamment d'assainissement et d'alimentation en eau potable ou liés à l'activité ferroviaire respectant les règles du PPRi du Val de L'Indre ;
- les clôtures entièrement ajourées ;
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel et ouvertes au public dans la mesure où Ils sont autorisés par le règlement du PPRi du Val de l'Indre (en dehors de la zone A4) ;
- les aménagements sommaires (ponton d'une surface inférieure à 6m² et dont l'avancée dans la rivière ne dépasse pas 1,50 m) permettant aux pêcheurs d'accéder aux rives de l' Indre et de ses bras, en dehors des périodes de crue et de pêcher en sécurité et dans la mesure où ils sont autorisés dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre (en dehors de la zone A4).

4. Sont admis, dans le secteur Na, les éléments listés au 1., ainsi que :

- les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- l'extension des constructions existantes à des fins d'activité d'hébergement touristique, de meublés de tourisme, de salle de réception du public, dans la limite de 20% d'emprise au sol par rapport au bâtiment existant.
- les parcs résidentiels de loisirs et les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (ex. : yourtes, chalets, roulottes, cabanes dans les arbres…), sous réserve que les matériaux employés facilitent leur insertion dans un environnement naturel (bois, toile …), que l'emprise au sol de chaque construction ne dépasse pas 40 m² et que l'emprise au sol totale des constructions ne dépasse pas 800 m² ;
- 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,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.

5. Sont admis, dans le secteur Nei, les éléments listés au 1., ainsi que :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...) autorisés par le règlement du PPRi ;
- 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,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur et étant autorisés par le règlement du PPRi ;
- les parcs de stationnement, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable et étant autorisés par le règlement du PPRi ;

6. sont admis, dans le secteur Ngi :

- l'aménagement d'espaces de stockage et de stationnement de véhicules, dans la limite des possibilités existantes au sein du règlement du PPRi du Val de L'indre ;
- le stockage et le stationnement de véhicules, sans limitation de durée.

7. Sont admis, dans le secteur Ngv :

- les terrains familiaux et de sédentarisation des gens du voyage et tous les équipements et constructions nécessaires à leur utilisation ;
- le stationnement de caravanes pour une durée de plus de trois mois.

8. Sont admis, dans le secteur Nli, les éléments listés au 1., ainsi que :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...), autorisés par le règlement du PPRi ;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, en construction neuve ou en extension, autorisés par le règlement du PPRi ;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux établissements aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, en construction neuve ou en extension, autorisés par le règlement du PPRi ;
- l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, en application de l'article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme, dans la limite des aménagements autorisés dans le règlement du PPRi ;
- les habitations légères de loisirs ;
- 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,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur et étant autorisés par le règlement du PPRi ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur et étant autorisés dans le règlement du PPRi.

9. Sont en outre admis, dans le sous-secteur Nt, sous réserve :

- **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,**
- **que le le constructeur procède à une étude préalable des sols et sous-sols et prenne toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée,**

- le changement de destination de constructions ou de troglodytes contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales ;
- la construction d'annexes aux habitations (garage,…) accolées ou non aux habitations sous réserve :
    a. d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ;
    b. d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
    c. de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
    d. de vérifier la compatibilité du projet avec le risque de cavités souterraines par la réalisation d'une étude geotechnique adaptée au projet.
- les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, à condition qu'ils soient implantés à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, troglodytes ou non, sous réserve que :
    e. pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU, l'augmentation d'emprise au sol soit de 40 m² au maximum ;
    f. pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² d'augmentation de la surface de plancher ;

10. Sont admis, dans le secteur Nx, les éléments listés au 1., ainsi que :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées liées à la construction ou à l'évolution des stations d'épuration existantes ;
- les dépôts divers liés à un usage autorisé dans la zone ;

N3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur

Dans les secteurs Na, Nei, Ni et Nli, **Nx,** la hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages ruraux.

Dans le secteur Ngv, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,00 mètres à l'égout.

Dans le reste de la zone N, ainsi que dans les autres secteurs et sous-secteurs :

- l'extension des bâtiments existants sera autorisée, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial ;
- la hauteur des constructions nouvelles doit être cohérente avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

En outre, dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) :

- les bâtiments annexes doivent être de hauteur inférieure au bâtiment principal.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD 760, et de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

b. Règles alternatives :

Une implantation différente est autorisée, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant ; cette implantation s'effectuera parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou, en retrait de celles-ci.

N5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A- Dans l'ensemble de la zone, en dehors des secteurs Nei et Nx

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Il convient de favoriser les volumes simples à toit, de forme allongée à pignons relativement étroits, et d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

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

Les projets, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités, peuvent être acceptés.

Si le programme est conséquent, on recherchera, autant que possible, à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en-dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

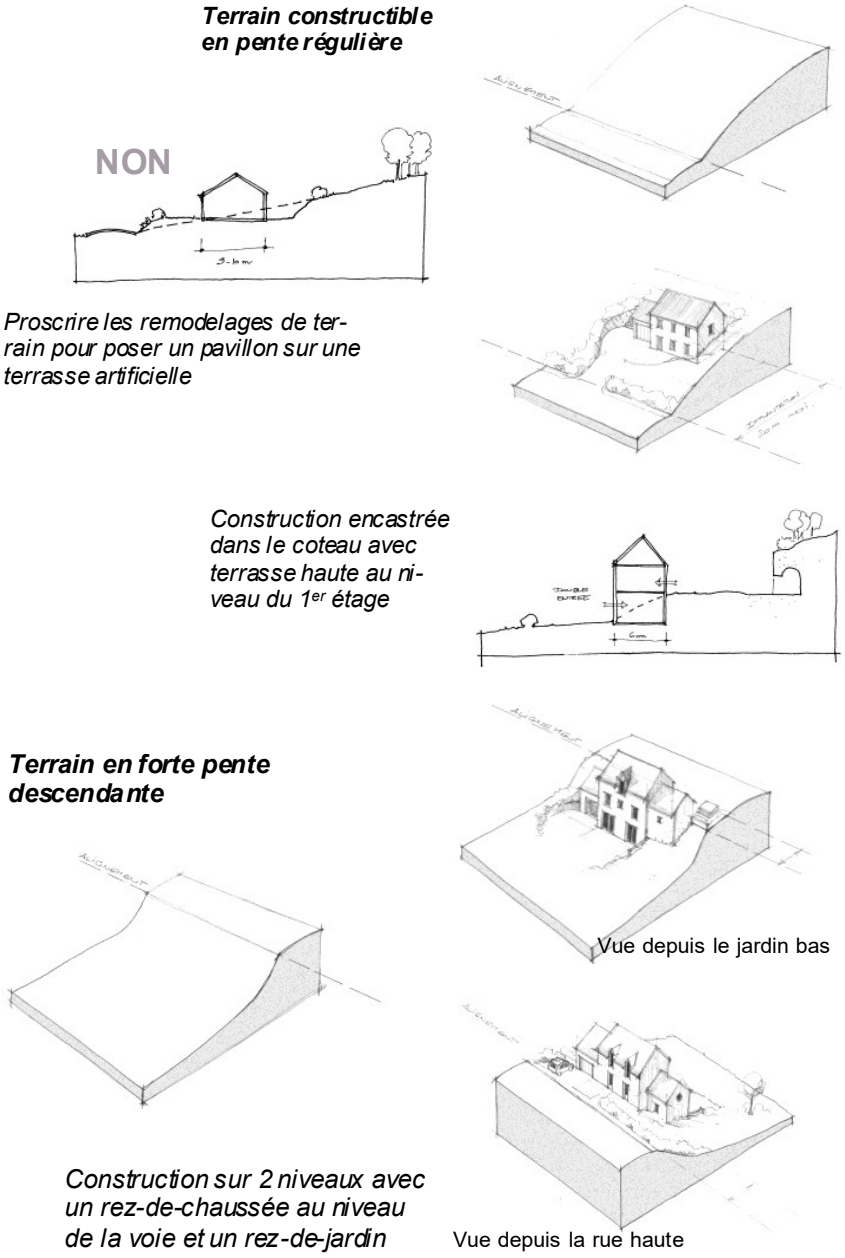
Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. annexe *Lecture architecturale du bâti*). 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. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités, peuvent être acceptés.**

2. Adaptation au sol

Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.



Schémas illustratifs, source : Bruno DUCOQ

3. Façades

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...), est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente, présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles, sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, …),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. La pose des bardages doit être verticale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun…) ; un ton doux doit être recherché.

b. Pour les autres constructions

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

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes, pour dissocier le volume principal, des autres.

Les bardages bois sont autorisés, ils pourront garder leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :

- afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut, néanmoins, être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,…).

4. Toitures

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être minimum de 40° pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant,notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain ;
- pour les annexes, accolées ou non, à la construction principale ou à un coteau ;
- pour les appentis et vérandas ;
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront couvertes :

- en ardoises à pose non losangée,
- en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- en zinc prépatiné,
- ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Une ouverture à la modernité, se traduisant par la mise en oeuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture en zinc, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...), n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante, que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m², ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités, ou d'équipements publics, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

b. <u>Pour les autres constructions</u> :

<u>Pour celles liées à l'activité agricole ou forestière</u> :

Article non réglementé.

<u>Pour les autres constructions</u> :

Les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.

5. <u>Les ouvertures et menuiseries</u>

a. <u>Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires</u> :

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

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales, ou des fenêtres en œil de bœuf. Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Dans le cas d'un changement d'huisseries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine.

MS n°1
20/02/26

Les couleurs des menuiseries doivent s'harmoniser avec celles des matériaux et des enduits de la façade dans laquelle elles s'insèrent et avec celles des espaces bâtis environnants. L'emploi de couleurs en rupture avec l'environnement est interdit, hormis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les menuiseries des bâtiments situés sur une même unité foncière doivent présenter la même couleur ou appartenir à la même gamme chromatique, à l'exception des éléments en bois qui peuvent présenter une teinte naturelle.

Les couleurs présentées dans la fiche conseil annexée au dossier de PLU, sont à privilégier, en particulier pour les bâtiments traditionnels.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la préexistence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être conservés, en complément des volets roulants.

b. <u>Pour les autres constructions</u> :

Article non réglementé.

6. Les lucarnes

a. Pour les bâtiments d'habitation :

Les lucarnes sont autorisées, dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-si sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou, en matériau d'aspect strictement identique ou bien être maçonnées et enduites,
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois ou en matériau d'aspect strictement identique.

b. Pour les autres bâtiments :

Article non réglementé

7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires

- *Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical (plus hauts que larges).

La pose de volets roulants en saillie sur les châssis de toîture est interdite.

MS n°1
20/02/26

- *Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

94

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, s'ils respectent les règles suivantes :

- implantation sur les toitures secondaires et les constructions annexes (appentis, véranda, garage, grange, préau, ombrière, abri de jardin, etc.), (…),
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée (absence d'annexes, superficie des toitures insuffisante ou exposition défavorable, etc.), au sol ou le cas échéant sur le bâtiment principal, à un emplacement peu visible depuis l'espace public.

Les panneaux implantés sur les bâtiments recouvriront la totalité du plan de la couverture. À défaut, ils seront regroupés dans une bande homogène, en privilégiant une implantation en partie basse de la toiture.

Les implantations en façade sont interdites à l'exception des éléments de couverture ou d'occultation des ouvertures (marquise, brise-soleil).

Dans tous les cas, la couleur des panneaux devra être de teinte uniforme sobre et de la même teinte que la toiture, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et d'une teinte proche de celle des panneaux.

b. Pour les autres constructions

Article non réglementé.

8. Vérandas et abris de piscine

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

B- Dispositions applicables en secteur Nei et Nx

Dans ces secteurs, les dispositions applicables sont les mêmes que celles de la zone UE.

N6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGÈRE DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Rappel : *les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à ces règles.*

MS n°1
20/02/26

Les dispositions ci-après ne concernent que les clôtures situées à moins de 150 mètres des habitations ainsi qu'aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial. Les clôtures situées à 150 mètres ou plus des habitations doivent respecter les dispositions du code de l'environnement relatives aux clôtures et visant à favoriser la libre circulation des animaux sauvages dans les espaces naturels (article L. 372-1).

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer, de manière ponctuelle, une ouverture pour un portillon ou un portail ou de supprimer une partie du mur, pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère, etc.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés harmonieusement à la clôture.

Les clôtures sont constituées d'un grillage ajouré en acier galvanisé non peint et doublées d'une haie composée d'essences locales variées.

Un passage pour la petite faune d'environ 10 cm de haut est ponctuellement exigé au ras du sol. Un espacement de 10 à 15 mètres entre chaque passage est recommandé.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures implantées en bordure des voies ouvertes au public et prolongeant un bâtiment ou un mur existant, peuvent être composées d'un dispositif à claires-voies incluant ou non un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Le dispositif à claires-voies comporte au minimum 50% de jour et peut être composé :

- d'une grille décorative pouvant être ponctuellement opacifiée par un festonnage en métal,
- d'un grillage souple, de lames, lisses ou lattes.

Les clôtures peuvent être doublées d'un dispositif occultant provisoire en matériau naturel (brande de bruyère, canisse de bambou ou d'osier, etc.) à condition que la haie doublant la clôture soit plantée préalablement à la mise en place de ce dispositif.

La construction d'un mur est autorisée dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre de taille, soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels locaux ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment, par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies …). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m^3, réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou, derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

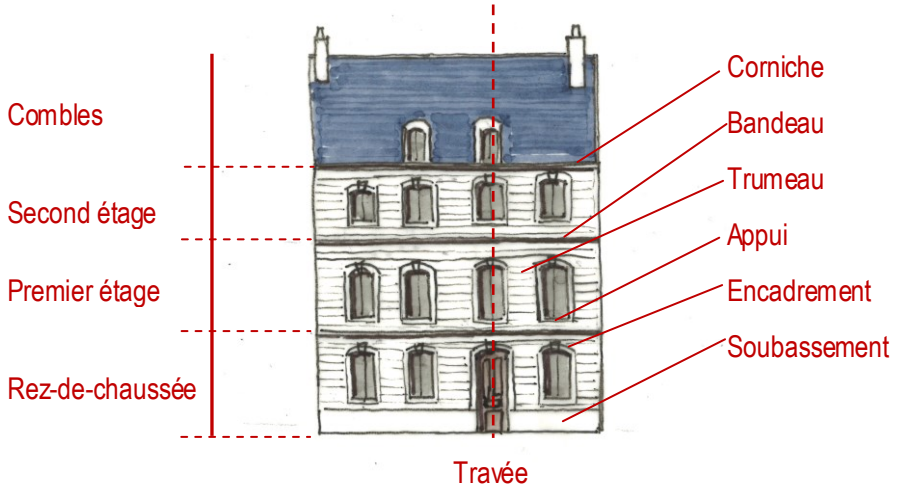
MS n°1
20/02/26

NB : une liste de végétaux locaux recommandés est disponible dans le guide « planter local » publié par l'Agence régionale de la biodiversité Centre-Val-de-Loire et annexé au dossier de PLU.

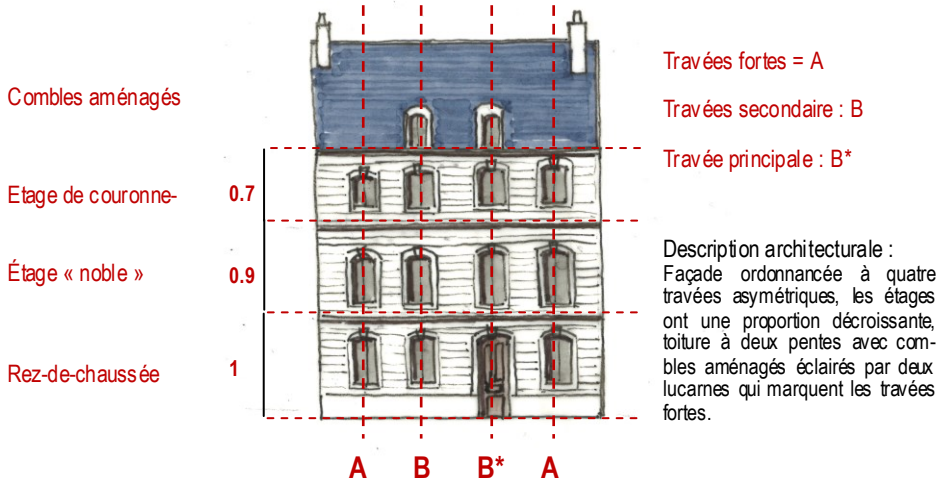
ANNEXE : LECTURE ARCHITECTURALE DU BÂTI ET FAÇADES

Un croquis sensibilise à la lecture architecturale du bâti et explicite le vocabulaire architectural.

LE VOCABULAIRE DE DESCRIPTION D'UNE FAÇADE



L'ANALYSE DE LA COMPOSITION D'UNE FAÇADE



Qu'est-ce qu'une façade ?

La façade d'une construction est la partie d'une construction visible depuis l'extérieur et constituant l'une des faces de son volume, depuis le sol jusqu'à la corniche ou le bas de toiture. En théorie, un volume simple (parallélépipédique) possède 4 façades. Parfois, la toiture est considérée comme la cinquième façade d'une construction.

On distingue la façade principale, qui regarde vers la rue, de la façade arrière, qui donne, à l'opposé, sur le jardin ou la cour et les façades latérales, qui sont souvent des pignons.

Pourquoi parle-t-on de façades composées ?

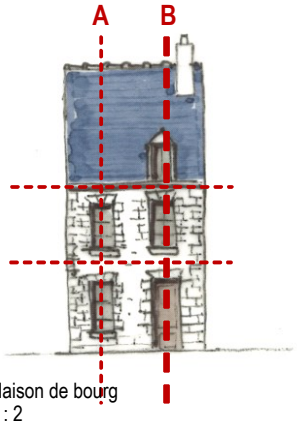
Les façades principales des constructions sont composées suivant des règles bien précises qui relèvent de la géométrie :

- Les travées organisent la verticalité de la façade. Il s'agit des « lignes » dessinées par la superposition des ouvertures. L'espace maçonné, situé entre les ouvertures (les baies), est appelé le trumeau.
- L'horizontalité de la façade est organisée suivant la logique des étages. Les étages sont marqués par les ouvertures, mais ils peuvent être soulignés par un bandeau, une modénature, un joint creux, etc.

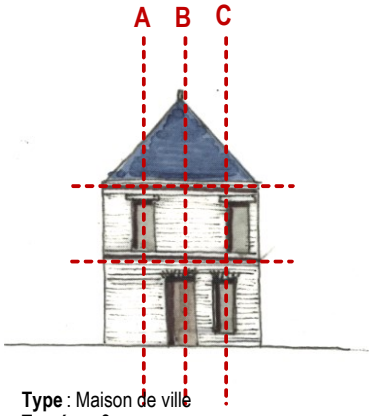
La composition géométrique de la façade est soulignée par les travées et les étages, qui définissent également des proportions et des hiérarchies. Souvent, on appelle « travée forte », la travée qui est accentuée par une lucarne ou un élément décoratif particulier (comme le linteau sculpté d'une fenêtre par exemple). La travée forte est souvent la même que la travée principale, qui est occupée par l'entrée de la construction.

Le développé de la façade répond à une hiérarchie précise :

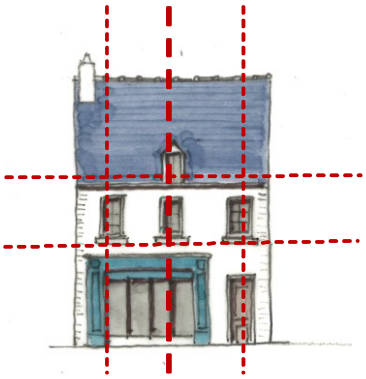
- Le rez-de-chaussée : il est souligné par le soubassement (l'assise de la construction) et accueille l'entrée de la construction et souvent une boutique dans les maisons de ville.
- Les étages : dans l'architecture domestique, ce sont les espaces occupés par les logements.
- Les combles : les parties situées sous la toiture, qui peuvent être à usage d'habitation ou de stockage.



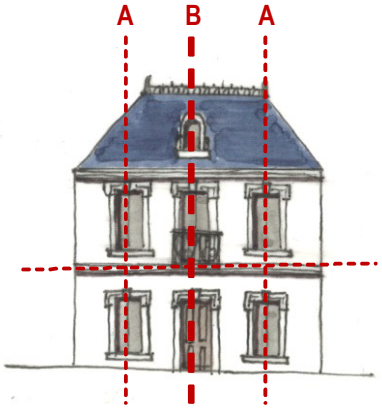
Type : Maison de bourg
Travées : 2
Rythme : A—B
Composition: dissymétrique
Niveau : deux niveaux pleins et des combles habitables
Proportion d'étage: décroissante
Décoration : encadrement des baies, corniche
Toiture : toit à deux pan



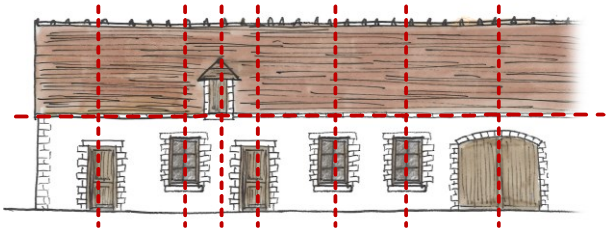
Type : Maison de ville
Travées : 3
Rythme : A—B—C
Composition: asymétrique
Niveau : deux niveaux pleins et des combles
Proportion d'étage: décroissante
Décoration : linteau appareillés de brique
Toiture : toit à croupe



Type : Maison de ville
Travées : 3
Rythme : A—B—A
Composition : dissymétrique (la devanture vient modifier la composition de la façade)
Niveau : deux niveaux pleins et des combles habitables
Proportion d'étage: décroissante
Décoration : appui de fenêtre, chaines d'angle
Toiture : toit à deux pans



Type : Maison de maître
Travées : 3
Rythme : A—B—A
Composition: symétrique
Niveau : deux niveaux pleins et des combles habitables
Proportion d'étage: régulière
Décoration : modénatures, encadrement, linteaux sculptés, bandeau d'étage, balconnet, lucarne à fronton en plein cintre
Toiture : toit à quatre pans



Type : Logis fermier
Travées : 7
Rythme : absence de rythme
Composition: asymétrique
Niveau : un niveau plein et des combles aménagés
Proportion d'étage: simple
Décoration : encadrement et chaîne d'angle

Quelle différence existe-t-il entre la composition, le rythme et les proportions ?

Ce sont en fait trois termes tout à fait complémentaires qui permettent de lire une façade. **La composition** est l'organisation géométrique de la façade. **Le rythme** est la dynamique entrainée par les travées, les ouvertures et les décors. **Les proportions** concernent les rapports que les éléments de la façade entretiennent les uns avec les autres.

Par exemple, une façade très rythmée sera largement percée et les travées seront plutôt régulières. Une façade plus simple aura un rythme plus modeste d'ouvertures (deux travées par exemple) et les ouvertures seront irrégulières.
En termes de proportion, le rez-de-chaussée est souvent l'étage le plus haut (entre 3 et 4 mètres) et, courrament, plus on monte dans les étages, plus la hauteur de la façade diminue.
Les proportions concernent aussi la dimension des ouvertures (le rapport entre la hauteur et la largeur).

Comment respecter la composition de la façade ?

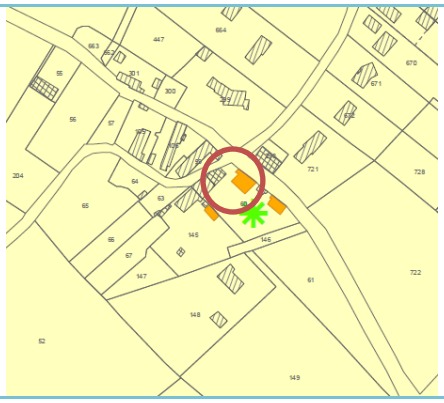
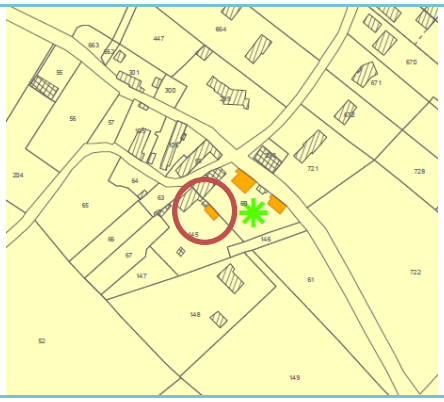
Respecter la composition de la façade, c'est d'abord lire la façade existante, pour comprendre les paramètres qu'elle donne et les appliquer dans un projet futur. On peut parfaitement modifier une façade en changeant sa destination (transformation de commerce en logement par exemple), sans en modifier la composition. Il suffit pour cela de respecter la géométrie : la hauteur stricte des étages, la largeur des baies et travées, les proportions des ouvertures, etc.

Si la composition des façades a une histoire très riche dans l'architecture traditionnelle, elle existe également dans l'architecture moderne et contemporaine. Tous les projets, quelque soit leur style, doivent s'inscrire dans ce registre de la géométrie de la façade.

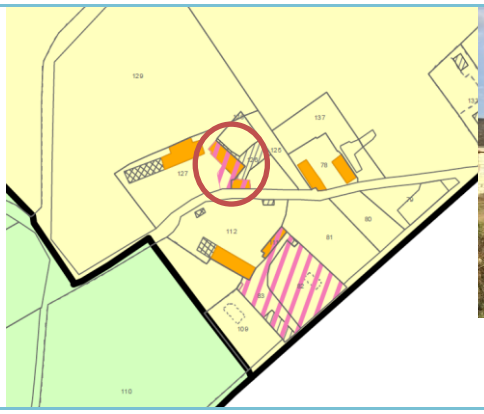
Comment respecter la mise en œuvre d'enduits traditionnels ?

Pour respecter la mise en œuvre traditionnelle, les enduits devront être réalisés, sur des supports traditionnels (moellons), au mortier de chaux avec un sable de teinte locale (Loir, Cher, Vienne), de granulométrie variée, de finition brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels.
De même, les murs anciens de clôtures devront être réalisés à la chaux.

ANNEXE : BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

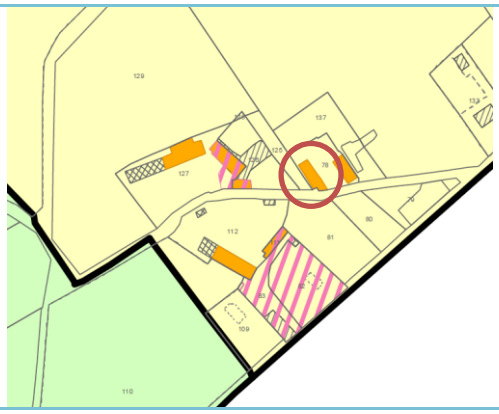
N°	Extrait de Cadastre	Photo du bâtiment
LA BAILLAUDIERE		
1		
LA BAILLAUDIERE		
2		
LA BAILLAUDIERE		
3		
LA TAILLE DES ROIS		
4		

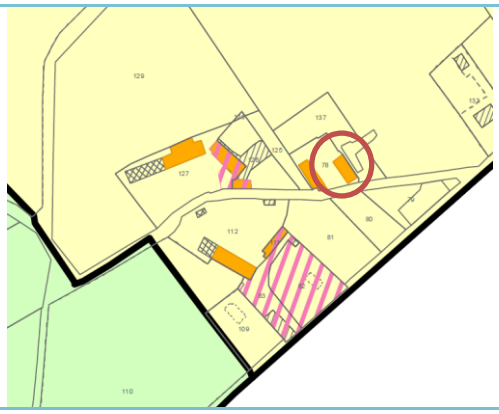
LE BORDAGE		
5		

LE BORDAGE		
6		

LE BORDAGE		
7		

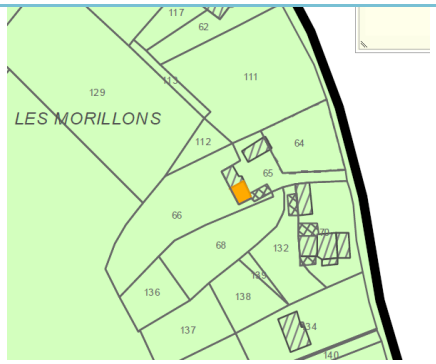
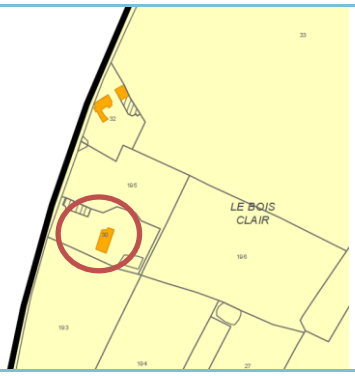
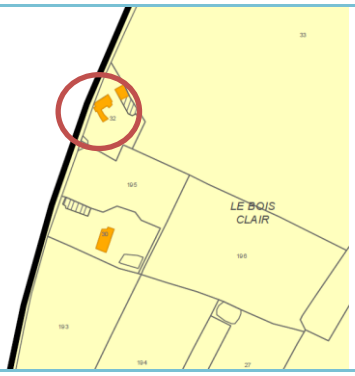
LE BORDAGE		
8		

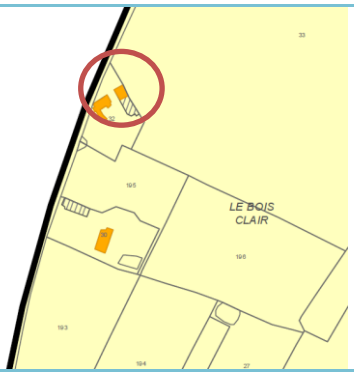
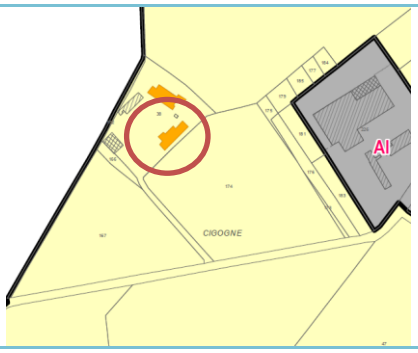
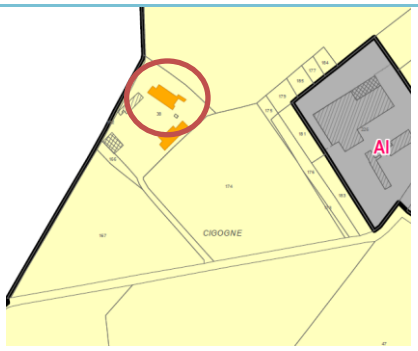
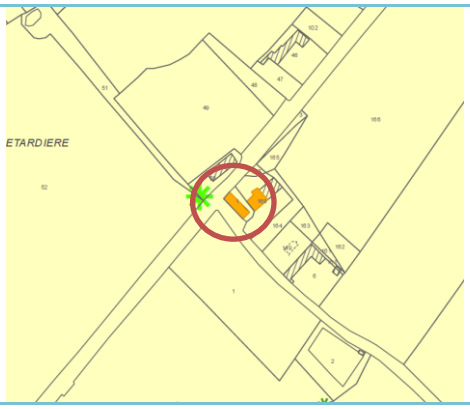
LE BORDAGE		
9		

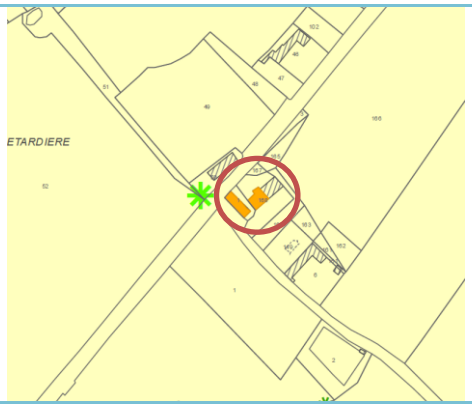
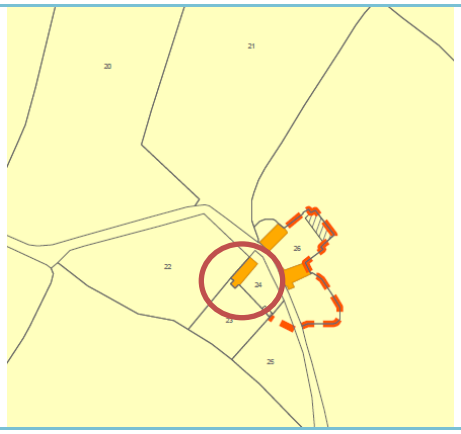
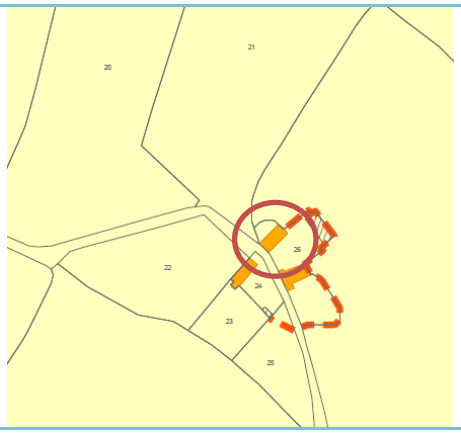
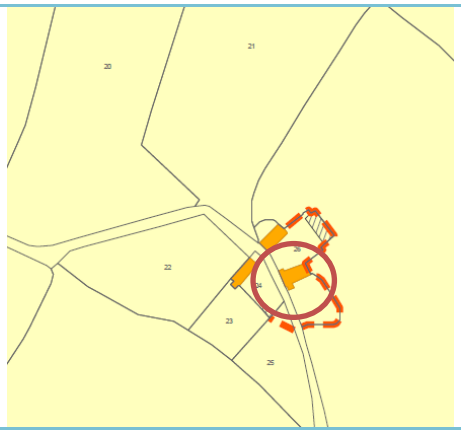
LE BORDAGE		
10		

FRETAY		
12		

FRETAY		
12		

LES MORILLONS		
13		
LA COMMANDERIE		
15		
LE BOIS CLAIR		
16		
LE BOIS CLAIR		
17		

LE BOIS CLAIR		
18		
CIGOGNE		
19		
CIGOGNE		
20		
LA RETARDIERE		
21		

LA RETARDIERE		
22		
LA RAUDIERE		
23		
LA RAUDIERE		
24		
LA RAUDIERE		
25		

L'ESSART

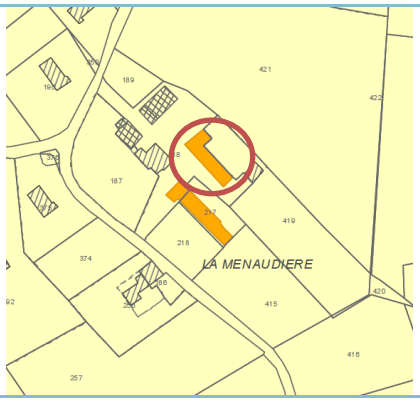
26

LA POITEVINIERE

27

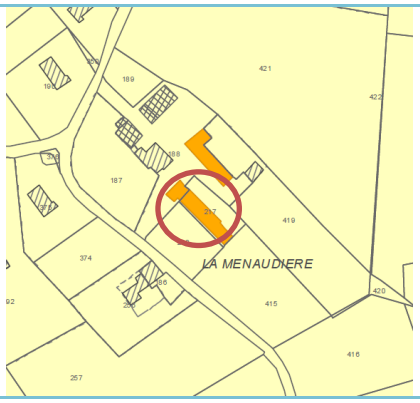
LA MENAUDIERE

28



LA MENAUDIERE

29

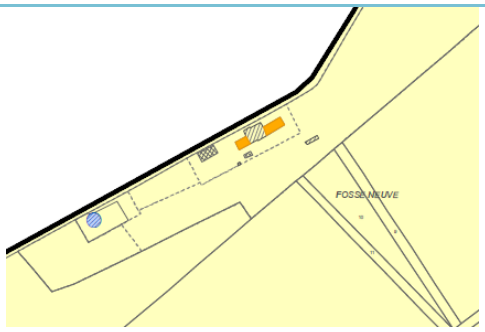


LE CARROI JONC

30

LA FOSSE NEUVE

31

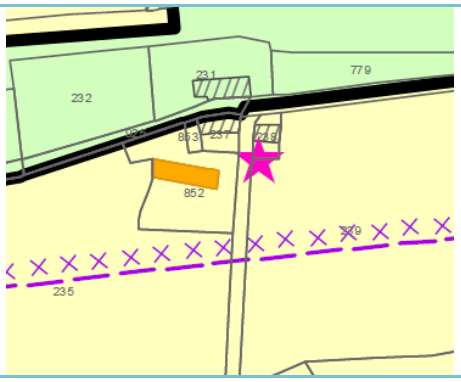


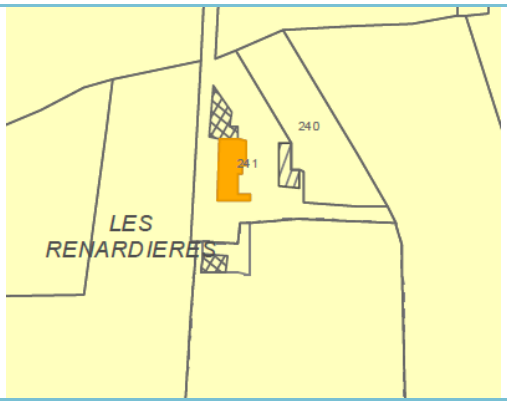
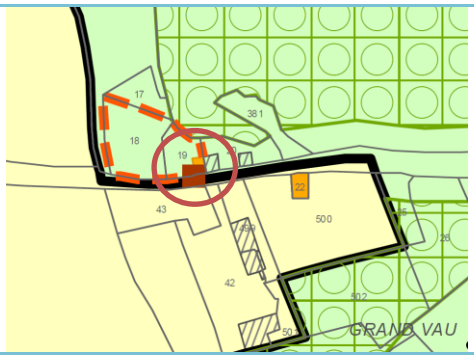
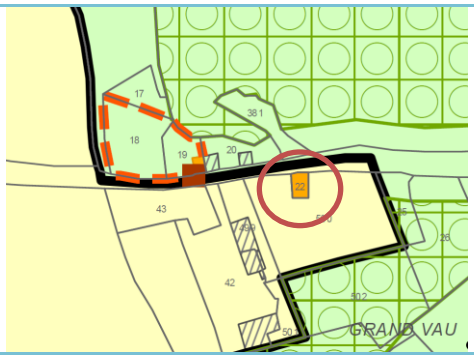
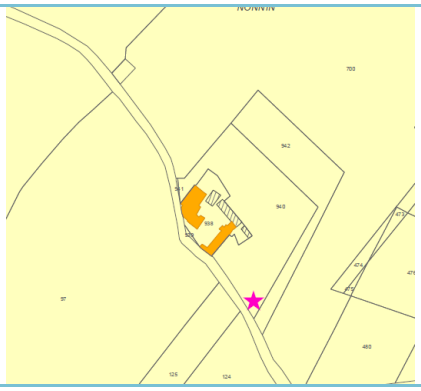
LES HERAUTS

32

LES RENARDIERES

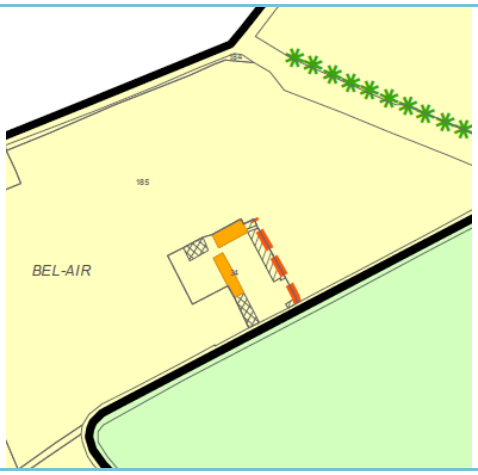
33



LES RENARDIERES		
34		
GRAND VAU		
35		
GRAND VAU		
36		
NONNIN		
37		

BEL AIR

38

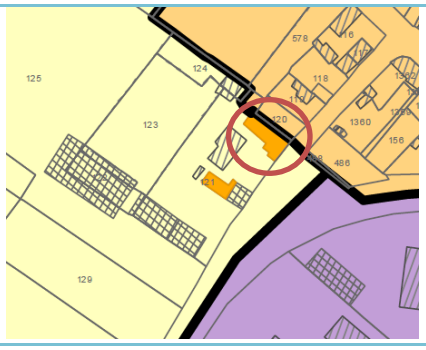


LE VILLAGE DES BOUCHERS

39

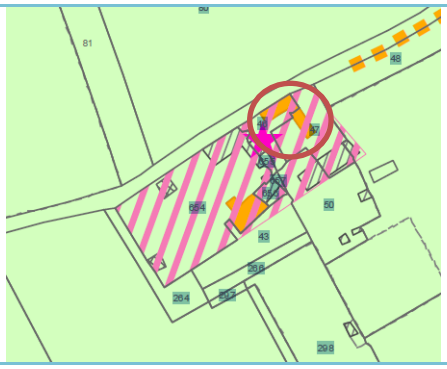
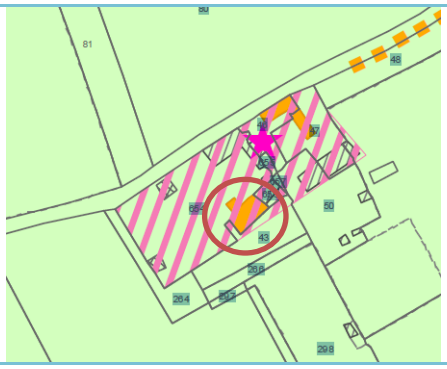
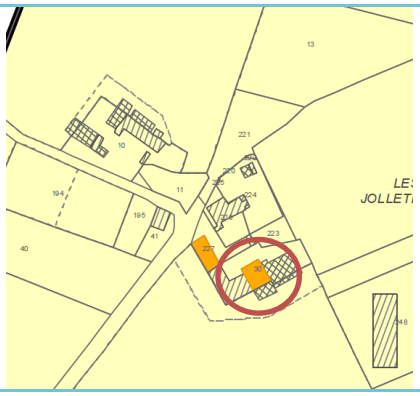
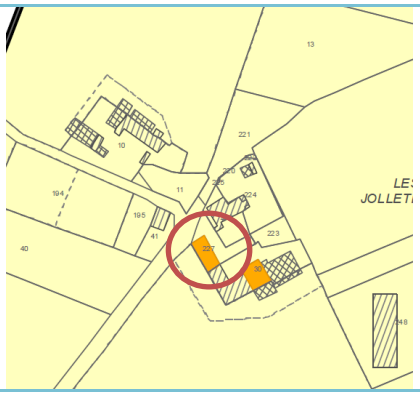
LE VILLAGE DES BOUCHERS

40



LA CAVE MORINET

41

CONTRAY		
42		
CONTRAY		
43		
LES JOLLETIERES		
44		
LES JOLLETIERES		
45		

110